

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Poppeln nr 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Emil Andersson	Ledamot
Emil Eriksson	Ledamot
Tobias Lalinder	Ledamot
Miriam Martin	Ledamot
Maria Ögren	Ledamot

Jimmi Eriksson	Suppleant
Robert Schönbeck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Daniel Holmström	Ordinarie Extern	Revisorcompaniet
Bengt Möller	Suppleant Extern	Revisorcompaniet

##### Valberedning

Mats Nilsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kv Poppeln nr 12 och nr 13	1983	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

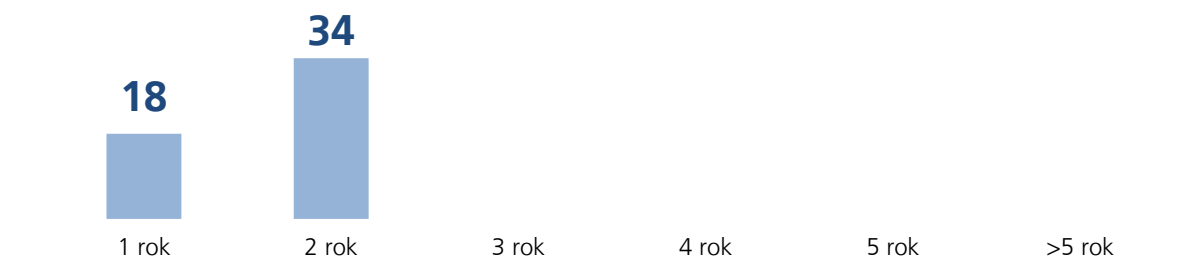
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 392 m<sup>2</sup>, varav 2 218 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 174 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fasadrenovering	2018 - 2019
Hissrenovering	2016
Omläggning av plåttak	2011
Stambyte, byte vattenledningar	2001
Elstambyte	1998
Vindslägenhet byggs	1985

Planerat underhåll	År
Renovering av takterrasser	2019

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC , Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Ojas Fönsterputs & Städ AB
Kabel-TV	Com Hem
Mattvätt	Carpeting
Trädgårdsskötsel	Nordic Garden AB
Hissunderhåll	Man Kan
Sophämtning	Sita
Pappersinsamling	IL Recycling

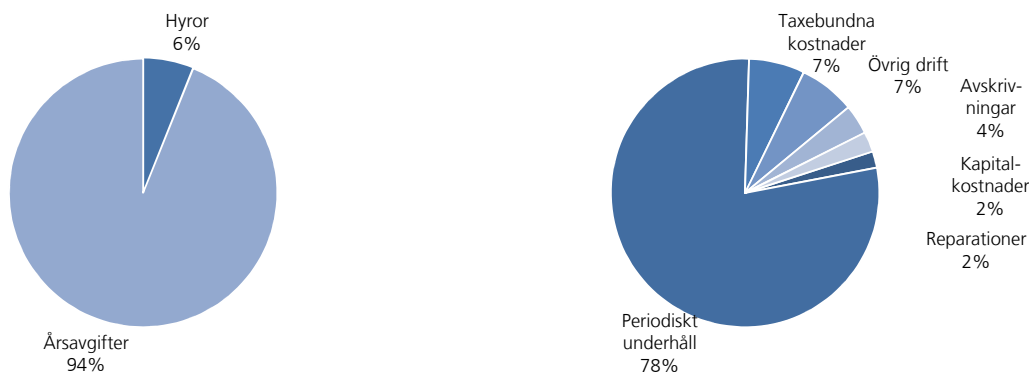
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 808 781</b>	<b>751 424</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 866 483	3 444 165
Finansiella intäkter	169	195
Ökning av långfristiga skulder	8 901 432	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	982 825
	<b>10 768 084</b>	<b>4 427 185</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 408 935	3 194 353
Finansiella kostnader	214 747	83 309
Ökning av kortfristiga fordringar	1 023	166
Minskning av långfristiga skulder	0	92 000
Minskning av kortfristiga skulder	945 076	0
	<b>9 569 781</b>	<b>3 369 828</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 007 084</b>	<b>1 808 781</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 198 303</b>	<b>1 057 357</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i stadgarna fastslogs vid ordinarie stämma 2018-05-28

Renovering av fasad och balkonger påbörjades i juni 2018. Klarställes februari 2019

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	783	783	746	746
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 147	2 134	2 175	2 110
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	21	19	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	177	176	177	170
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	30	26	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	90	35	48	51
Soliditet (%)	4	56	60	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 075	-152	-769	229
Nettoomsättning (tkr)	1 849	1 846	1 776	1 775

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 218 m<sup>2</sup> bostäder och 174 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 398 580	0	0	4 398 580
Upplåtelseavgifter	1 730 850	0	0	1 730 850
Fond för yttre underhåll	2 878 296	636 481	0	2 241 815
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 007 726</b>	<b>636 481</b>	<b>0</b>	<b>8 371 245</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 356 833	-636 481	-151 762	-568 590
Årets resultat	-7 075 490	-7 075 490	151 762	-151 762
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 432 323</b>	<b>-7 711 971</b>	<b>0</b>	<b>-720 352</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>575 403</b>	<b>-7 075 490</b>	<b>0</b>	<b>7 650 893</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-7 075 490
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-720 352
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-636 481
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 432 323</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

2 800 000
<b>-5 632 323</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 848 738	1 845 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 745	1 598 427
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 866 483</b>	<b>3 444 165</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-8 087 709	-2 759 881
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 883	-391 888
Personalkostnader	Not 6	-22 342	-42 584
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-318 460	-318 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 727 395</b>	<b>-3 512 813</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 860 912</b>	<b>-68 648</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		169	195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 747	-83 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214 578</b>	<b>-83 114</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 075 490</b>	<b>-151 762</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 075 490</b>	<b>-151 762</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	11 485 269	11 803 730
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 485 269</b>	<b>11 803 730</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 485 269</b>	<b>11 803 730</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 776	2 609
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 052 462	1 855 303
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 057 238</b>	<b>1 857 912</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 057 238</b>	<b>1 857 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 542 508</b>	<b>13 661 642</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 129 430	6 129 430
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 878 296	2 241 815
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 007 726</b>	<b>8 371 245</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 356 833	-568 590
Årets resultat		-7 075 490	-151 762
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 432 323</b>	<b>-720 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>575 403</b>	<b>7 650 893</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 535 484	4 640 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 535 484</b>	<b>4 640 620</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	98 568	92 000
Leverantörsskulder		124 233	1 107 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	208 820	170 621
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>431 621</b>	<b>1 370 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 542 508</b>	<b>13 661 642</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 736 337	1 736 337
Hyror parkering	65 550	60 600
Hyror garage	46 800	48 750
Öresutjämnning	51	51
	<b>1 848 738</b>	<b>1 845 738</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	11 900	1 598 425
Övriga intäkter	5 845	2
	<b>17 745</b>	<b>1 598 427</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	494
	Fastighetsskötsel beställning	12 636	4 506
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	23 625
	Städning entreprenad	40 018	44 459
	Mattvätt/Hyrmattor	9 780	8 833
	OVK Obl. Ventilationskontroll	44 507	0
	Hissbesiktning	6 717	3 161
	Myndighetstillsyn	18 400	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 010
	Gård	0	334
	Förbrukningsmateriel	71	0
	Brandskydd	22 735	0
		<b>154 864</b>	<b>86 422</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 632	10 064
	Entré/trapphus	0	506
	Lås	3 630	8 641
	VVS	78 018	8 615
	Värmeanläggning/undercentral	7 188	0
	Ventilation	3 864	3 048
	Elinstallationer	3 163	10 389
	Hiss	10 529	0
	Tak	18 913	0
	Fasad	26 368	4 219
	Mark/gård/utemiljö	0	16 125
	Garage/parkering	0	14 453
	Skador/klotter/skadegörelse	7 718	0
	Vattenskada	11 900	1 788 595
		<b>175 923</b>	<b>1 864 655</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	6 963 555	0
		<b>6 963 555</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	59 884	50 289
	Värme	423 970	422 034
	Vatten	43 798	72 285
	Sophämtning/renhållning	69 327	64 663
		<b>596 979</b>	<b>609 271</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 174	63 550
	Kabel-TV	65 671	64 584
		<b>123 845</b>	<b>128 134</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>72 544</b>	<b>71 400</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>8 087 709</b>	<b>2 759 881</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	669	656
	Juridiska åtgärder	0	17 063
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 375	18 000
	Förenings kostnader	1 138	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 500	1 500
	Förvaltningsarvode	171 254	156 661
	Administration	22 607	3 318
	Konsultarvode	77 560	189 029
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 780	5 660
		<b>298 883</b>	<b>391 888</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	17 000	31 900
	Sociala kostnader	5 342	10 684
		<b>22 342</b>	<b>42 584</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	248 988	248 988
	Förbättringar	62 082	62 082
	Markanläggning	7 390	7 390
		<b>318 460</b>	<b>318 460</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 200 014	17 200 014
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 200 014</b>	<b>17 200 014</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 396 284	-5 077 824
	Årets avskrivningar enligt plan	-318 460	-318 460
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 714 745</b>	<b>-5 396 284</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 485 269</b>	<b>11 803 730</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 498 702	1 498 702
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 502 000	20 502 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
		<b>41 702 000</b>	<b>41 702 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 400 000	41 400 000
	Lokaler	302 000	302 000
		<b>41 702 000</b>	<b>41 702 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	390 651	390 651
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>390 651</b>	<b>390 651</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-390 651	-390 651
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-390 651</b>	<b>-390 651</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	2 686	2 686
	Skattefordran	42 692	43 836
	Klientmedel hos SBC	3 007 084	1 808 781
		<b>3 052 462</b>	<b>1 855 303</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	2 241 815	2 405 334
	Reservering enligt stadgar	636 481	636 481
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-800 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 878 296</b>	<b>2 241 815</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,400 %	1 964 264	1 970 832	2019-01-30
	Handelsbanken	1,890 %	1 473 403	1 473 403	2020-10-30
	Handelsbanken	1,400 %	856 385	956 385	2019-02-04
	Handelsbanken	1,400 %	340 000	352 000	2019-03-11
	Handelsbanken	1,190 %	2 900 000	-20 000	2021-07-30
	Handelsbanken	1,780 %	3 200 000	0	2023-12-30
	Handelsbanken	2,430 %	2 900 000	0	2026-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 634 052</b>	<b>4 732 620</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-190 068	-92 000	
			<b>13 443 984</b>	<b>4 640 620</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 141 212 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	13 635 000	7 590 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 500	7 500
	Ränta	17 982	9 266
	Avgifter och hyror	158 338	128 855
		<b>208 820</b>	<b>170 621</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Totalrenovering av fasad och balkonger med planerad klar tid i december försenad till februari. I samband med fasadrenoveringen har även förbättringsarbete av tak gjorts som översetts vid tidigare renovering. Efter arbetet kvarstår att renovera takterrasser, sätta eluppvärmning i stuprännor samt sätta stänkskydd vid vattenavledning längs ner på stuprännor.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den / 2019

Emil Andersson  
*Ledamot*

Emil Eriksson  
*Ledamot*

Tobias Lalinder  
*Ledamot*

Miriam Martin  
*Ledamot*

Maria Ögren  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Daniel Holmström  
*Auktoriserad revisor*