

Bostadsrättsföreningen Poppeln nr 12

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Poppeln nr 12

Org.nr: 716418-1286

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen PoppelIn nr 12, organisationsnummer 716418-1286, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Solna.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983.

Ekonomisk plan registrerades år 1983.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1983.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Folksam

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Jimmi Eriksson	
Ledamot	Petter Andersson	
Ledamot	Hanna Odestig	
Ledamot	Andreas Söderlund	
Suppleant	Roger Karlberg	
Suppleant	Lotta Rydin	vald 2025-05-07
Ledamot	Emma Strøbæk	avgått (2025-05-07)
Suppleant	Therese Nilsson	avgått som suppl (2025-05-07)
Ledamot	Therese Nilsson	2025-05-07 -- avgått 2026-03-15
Suppleant	Erik Kallin Eliasson	2025-05-07-- avgått 2026-03-15

Revisor

Auktoriserad revisor Bengt Möller

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Nilsson.

Information om fastigheten

1 flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: SOLNA POPPELN 12

Föreningens adresser:

Östervägen 9 A & B, 169 52 Solna

Nybyggnadsår: 1939

Ombyggnadsår: 1939

Värdeår: 1939

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	18	600
2 rok	34	1 618
Summa	52	2 218

Totalt antal bostadslägenheter: 52

Garage

Antal platser

8

P-platser

Antal platser

18

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Lägenhetsförteckning	Delagott
Trädgårdsservice	Svensk Trädgårdsservice AB
Teknisk förvaltning	Delagott
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Vatten	Solna Vatten
Kabel-TV	Tele2
Fjärrvärme	Norrenergi
Brandskydd	Anticimex
Hissunderhåll	Stockholm Hiss- & Elteknik
Snöröjning (tak)	Roseb
Städning	Oja fönsterputs och städ
Entrémattor	Elis
Sophämtning	PreZero Recycling
EI	Vattenfall

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2025 Injustering av värmesystem
2023 Rengöring frånluftsventilation
2021 Byte ytterdörrar till soprum & förråd
2019 Fasad- och balkongrenovering samt byte entréportar
2016 Hissrenovering
2012 Byte av radiatorventiler
2011 Omläggning av plåttak
2008 Renovering av tvättstuga
2007 Säkerhetsdörrar installerade
2006 Byte av uppvärmningssystem (värmepanna)
2001 Stambyte, byte vattenledningar
1998 Elstambyte
1985 Vindslägenheter byggs

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-11-07
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Indragning FiberLan	2026	
Omläggning av entrégångar framsida	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmesystemet injusterades i slutet av året. Under året har även upphandling genomförts avseende indragning av fiberLAN samt omläggning av entrégångar. Koddosor i entréerna har ersatts med nya, några motorvärmarstolpar har uppdaterats och liksom belysningen i cykelrummen.

Medlemsinformation

67 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 7 överlåtelser skett.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
8 medlemmar har upptagits.
67 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

52 bostadsrätter

67 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 324	2 218	2 027	2 014
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	202	- 24	- 163
Soliditet ¹ , %	1	1	- 1	- 1
Räntekänslighet, %	5	5	6	7
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 887	5 090	5 176	5 627
Skuld/kvm totalyta	4 532	4 720	4 799	5 259
Energikostnad/kvm totalyta	273	262	240	268
Sparande/kvm totalyta	211	218	221	129
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	988	939	857	849
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	93	94

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Soliditet

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Räntekänslighet

Visar i procent hur mycket föreningen behöver höja avgiften om räntan på lånen ökar med en procentenhet för att upprätthålla nuvarande sparande för framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 398 580	1 730 850	2 751 130	- 8 997 262	202 449	85 747
Resultatdisposition enligt stämman:				202 449	-202 449	0
Reservering fond för yttre underhåll			636 481	-636 481		0
Balanseras i ny räkning					56 630	56 630
Årets resultat					56 630	56 630
Belopp vid årets utgång	4 398 580	1 730 850	3 387 611	- 9 431 294	56 630	142 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 431 294
Årets resultat	56 630
Totalt	- 9 374 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	703 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 129 675
Balanseras i ny räkning	- 9 947 989
Totalt	- 9 374 664

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 324 277	2 218 169
Summa rörelseintäkter		2 324 277	2 218 169
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 436 460	-1 217 409
Administration och förvaltning	4	-169 685	-168 044
Personalkostnader	5	-29 569	-28 912
Avskrivningar		-318 460	-318 460
Summa rörelsekostnader		-1 954 174	-1 732 825
RÖRELSERESULTAT		370 103	485 344
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 711	24 041
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 184	-306 936
Summa finansiella poster		-313 473	-282 895
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		56 630	202 449
RESULTAT FÖRE SKATT		56 630	202 449
ÅRETS RESULTAT		56 630	202 449

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	9 256 047	9 574 507
Summa materiella anläggningstillgångar		9 256 047	9 574 507
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 256 047	9 574 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 486	12 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 585	82 133
Summa kortfristiga fordringar		87 071	94 697
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 139 662	2 121 465
Summa kassa och bank		2 139 662	2 121 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 226 733	2 216 162
SUMMA TILLGÅNGAR		11 482 780	11 790 669

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 129 430	6 129 430
Fond för yttre underhåll		3 387 611	2 751 130
Summa bundet eget kapital		9 517 041	8 880 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 431 294	-8 997 262
Årets resultat		56 630	202 449
Summa fritt eget kapital		-9 374 664	-8 794 813
SUMMA EGET KAPITAL		142 377	85 747
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	7 514 229	3 842 792
Summa långfristiga skulder		7 514 229	3 842 792
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 514 229	3 842 792
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 325 347	7 446 852
Leverantörsskulder		98 361	27 397
Skatteskulder		19 548	10 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		382 918	377 645
Summa kortfristiga skulder		3 826 174	7 862 130
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 826 174	7 862 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 482 780	11 790 669

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	370 103	485 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	318 460	318 460
Summa	688 563	803 804
Erhållen ränta	18 711	24 041
Erlagd ränta	-332 184	-306 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	375 090	520 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	7 627	2 194
Förändring av rörelseskulder	85 548	-1 010 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 265	-487 655
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering lån	-450 068	-190 068
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 068	-190 068
Årets kassaflöde	18 197	-677 723
Likvida medel vid årets början	2 121 465	2 799 188
Likvida medel vid årets slut	2 139 662	2 121 465

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	50
Fastighetsförbättringar	50
Markanläggning	20
Inventarier	5

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	2 190 526	2 083 608
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	1 800	10 650
Garage och p-platser	131 800	123 865
	133 600	134 515
Övriga intäkter		
Öresutjämning	151	44
Totalt nettoomsättning	2 324 277	2 218 169

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	64 676	54 708
Uppvärmning	484 374	488 356
Vatten och avlopp	103 969	83 749
Sophämtning	89 755	86 121
	742 774	712 934
Funktionell anläggningservice		
Hiss	12 350	17 964
Hissbesiktning	8 746	5 831
Brandskydd	0	13 653
	21 096	37 448
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	47 006	49 766
Fastighetsstäd	50 730	48 737
Matthyra	10 998	10 624
Fastighetskötsel gård	37 220	30 871
Trädgårdsskötsel	0	876
Snöröjning/sandning	13 556	15 494
Övriga köpta tjänster	7 040	14 431
	166 550	170 799
Distribuerade servicetjänster		
TV	83 080	82 676
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	63 370	66 435
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	108 708	84 760
Förbrukningsmaterial	0	1 055
	172 078	152 250
Reparationer		
Reparationer	53 628	5 472
Fönster	0	7 043
Portar och lås	32 765	12 421
Tvättstuga	12 519	10 663
EI	4 076	25 703
VVS	18 219	0
	121 207	61 302
Underhåll		
Underhåll	129 675	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 436 460	1 217 409

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

5 540

6 160

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

67 394

69 955

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

42 252

49 183

Revision

Revisionsarvode

22 750

22 250

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

359

2 856

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

16 700

4 350

Bankkostnader

5 888

3 728

Övriga administrativa kostnader

750

2 049

Övriga kostnader

8 051

7 514

31 389

17 641

Totalt administration och förvaltning

169 685

168 044

Not 5. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

22 500

22 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

7 069

6 912

Totalt personalkostnader

29 569

28 912

Not 6. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

15 701 312

15 701 312

Anskaffningsvärde mark

1 498 702

1 498 702

Utgående anskaffningsvärden

17 200 014

17 200 014

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 7 625 506

- 7 307 045

Årets avskrivningar

- 318 461

- 318 461

Utgående avskrivningar

-7 943 967

-7 625 506

Utgående redovisat värde

9 256 047

9 574 508

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

35 474 000

27 596 000

Taxeringsvärde mark

44 836 000

43 000 000

80 310 000

70 596 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2030-09-30	3,03 %	1 883 381	2 073 449
Stadshypotek	2027-10-30	4,10 %	696 385	696 385
Stadshypotek	2026-12-01	2,43 %	2 195 279	2 195 279
Stadshypotek	2026-01-30	2,59 %	940 000	1 200 000
Stadshypotek	2027-07-30	2,66 %	2 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2027-10-30	4,10 %	951 128	951 128
Stadshypotek	2029-07-30	2,92 %	2 173 403	2 900 000
Stadshypotek			0	273 403
Summa skulder till kreditinstitut			10 839 576	11 289 644
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 325 347	-7 446 852
			7 514 229	3 842 792

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 635 000	13 635 000
Summa:	13 635 000	13 635 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-14

Jimmi Eriksson

Karl Erik Petter Andersson

Hanna Odestig

Andreas Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bengt Möller



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 13:17

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 06.05.2026 10:02

DOCUMENT ID:

BJZoBudCbe

ENVELOPE ID:

rkboSudAZg-BJZoBudCbe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Poppeln nr 12.pdf

16 pages

SHA-512:

906771b1c907c0807f4086ca574a5826553a7ac6c96c42337ee8154719991b20ff4b8d275013d1e685e20826e1ca4ba6296d40797d3f5c8554c0e509140b113d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JIMMI MARTIN ERIKSSON proteles@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:17 06.05.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/02) IP: 46.59.24.6
ANDREAS SÖDERLUND andreas.j.soderlund@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:25 07.05.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/25) IP: 192.176.1.77
KARL ERIK PETTER ANDERSSON Petter.Andersson@knightec.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:55 08.05.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/21) IP: 35.158.152.146
HANNA MARIE HELENA ODESTIG hanna@hannaarkitekt.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:08 08.05.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/04/26) IP: 83.248.21.82
Bengt Göran Olov Möller bengt@revisorcompaniet.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:17 08.05.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/28) IP: 185.88.112.72

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Poppeln nr 12

Org.nr 716418-1286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Poppeln nr 12 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Poppeln nr 12 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Möller
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 13:13

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 06.05.2026 10:03

DOCUMENT ID:

SyjTSudR-e

ENVELOPE ID:

SkcaBdOC-e-SyjTSudR-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Bostadsrättsföreningen Poppe
In nr 12.pdf

3 pages

SHA-512:

cd1eef7b2b5468b8bcd76e6456f1c390b767de63b60819
589acd9774fcea56784d243b7c306c618ec008592c1c6
fed3c4fce526a73f012526596ab6d0916a42

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Bengt Göran Olov Möller	Signed	08.05.2026 13:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/10/28)
bengt@revisorcompaniet.se	Authenticated	08.05.2026 13:12	Low	IP: 185.88.112.72

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Uppllysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

