

# Brf Svartpoppeln

Årsredovisning 2022



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Svartpoppeln**  
769611-1876  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svartpoppeln, 769611-1876, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-18 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Fredrik Lilja	Ordförande	2023
Johanna Flanke	Ledamot	2023
Fanny Johansson Roubert	Ledamot	2023
Hans Olofsson	Ledamot	2023
Johan Biörsmark	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Anna Wedel	Suppleant	2023
Mattias Svensson	Suppleant	2023

##### Ordinarie revisorer

Lars Hadders	Föreningsrevisor	2023
--------------	------------------	------

##### Valberedning

Catina Biörsmark		2023
Demi Olofsson		2023

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Inom Vallgraven 42:5 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1903 och byggnadens värdeår är 1958. Föreningen förvärvade fastigheten 2008 och fastighetens adresser är Hvitfeldtsgatan 14 A-C samt Kungshöjdsgränd 3 i Göteborg.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal, 1 garage samt 1 MC-plats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
8	1	11	1	5

Total tomtarea:	623 kvm
Total bostadsarea:	2 372 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 308 kvm
- varav hyresrättsarea:	64 kvm
Total lokalarea:	158 kvm
Total garagearea:	15 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Emma och Malena AB	158 kvm	2024-04-30/36 mån

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova Miljö	Källsortering
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Vinga hiss	Serviceavtal hissar
Tele2 *	Tv
Telenor	Bredband
Telavox	Porttelefoni

\* Omfattar 21 av 26 lägenheter. Lägenheterna 27-31 omfattas ej av det kollektiva avtalet avseende tv och får därför avdrag för motsvarande summa t.o.m. 2022-12-31 då avtalet med Tele2 löper ut.

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 853 356 kr och planerat underhåll för 65 350 kr. Reparationskostnader och underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Av årets underhållskostnader som framgår i not 5 ingår installation av spotlights, målningsarbeten i hyresrätt, trapphus och källare.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer i dagsläget en underhållsplan som upprättades 2015 av SBC.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 224 479 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 89 kr per kvm.

Styrelsen har anlitat Sustend för upprättande av en ny underhållsplan där uppskattade kostnader och prioriteringar för underhåll har reviderats. Den nya planen kommer att gälla från och med 2023.

Planerade åtgärder

	<u>År</u>
Besiktning gasledningar	2023
Byte av cirkulationspump	2023
Bättringsmålning av stålram balkonger	2023
Lagning puts nedkant/mur	2032
Omtäckning av plåt avluftningsrör	2023
OVK - Besiktning	2023
Tvätt balkongplattor	2023
Utredning brandsäkerhet, kontroll samt provtryckning av rökkanaler/eldstäder	2023
Smörjning av fönster	2023

Sammanställning över utförda åtgärder

	<u>År</u>
Målningsarbete i hyresrätten, trapphus och källare	2022
Installation av spotlights	2022
Byte av takfönster	2021
Ventilationsutredning	2021
Inköp av växter till innergård	2021
Renovering av golv i hyreslägenhet	2021
Byte av kyl/frys i hyreslägenhet	2021
Renovering av kök i hyreslägenhet	2020
Underhåll av dagvattenbrunnar på innergård	2020
Ventilationsåtgärder	2020
Inköp och montering av nya husnummer- och kvartersskyltar	2020
Byggnation av nytt soprum	2018-2019
Nya termostater	2018
Installation av dörröppnare	2018
Nya låskolvar till gemensamma utrymmen	2018
Renovering av tvättstuga	2018
Ny garagedörr	2018
Byte av portlås-system	2017
OVK-besiktning	2017
Nya torktumlare och torkskåp	2017
Renovering av fasad inklusive fönsterbyte mot innergård	2016
Renovering av trapphus inklusive dörrbyte lägenheter	2015-2016
Ventilationslösning källare	2014
Indragning bredband	2014
Byte fasadportar	2014
Stamrenovering av trycksatta stammar	2012
Renovering av ytterfasad och byte av fönster mot gata	2012
Plåtarbete samt rasskydd på tak	2012
Byte av gårdsbjälklag samt nya förråd	2010-2011
Omdragning av elstigare	2010

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-04-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 11 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift delas lika mellan köpare och säljare och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-02-01 då avgifterna höjdes med 2 %.  
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja årsavgifterna med 6 %.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 296	1 597	1 551	1 502
Resultat efter finansiella poster*	-409	-242	-216	-133
Förändring av underhållsfond	159	122	84	224
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-68	146	210	132
Sparande kr / kvm	62	155	172	141
Soliditet (%)	67	67	67	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	541	530	515	486
Bostadshyra kr / kvm	1 017	1 017	1 017	1 017
Lokalhyra kr / kvm	1 594	1 551	1 542	1 518
Driftskostnad, kr / kvm	320	295	260	236
Energikostnad, kr / kvm	148	147	119	128
Ränta, kr / kvm	76	86	81	90
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	89	89	89	89
Lån, kr / kvm	8 114	8 168	8 222	8 276
Räntekänslighet (%)	16	17	18	19
Snittränta (%)	0,93	1,05	0,99	1,09

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>50 689 778</b>	<b>1 426 964</b>	<b>451 541</b>	<b>-10 410 088</b>	<b>-241 644</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-241 644	241 644
Avsättning till underhållsfond			224 479	-224 479	
Ianspråktagande av underhållsfond			-65 350	65 350	
Årets resultat					-409 007
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 689 778</b>	<b>1 426 964</b>	<b>610 670</b>	<b>-10 810 861</b>	<b>-409 007</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 651 732
Årets resultat före fondförändring	-409 007
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-224 479
Årets ianspråktagande av underhållsfond	65 350
Summa över/underskott	-11 219 868

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-11 219 868**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 621 933	1 583 505
Övriga rörelseintäkter	3	673 604	13 817
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 295 537</b>	<b>1 597 322</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 728 128	-946 134
Övriga externa kostnader	7	-221 480	-103 576
Personalkostnader	8	-63 870	-62 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-500 174	-509 929
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 513 652</b>	<b>-1 621 800</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-218 115</b>	<b>-24 478</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		567	176
Räntekostnader		-191 459	-217 342
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-190 892</b>	<b>-217 166</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-409 007</b>	<b>-241 644</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-409 007</b>	<b>-241 644</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	60 900 524	61 397 683
Inventarier, maskiner och installationer	11	177	3 192
Summa materiella anläggningstillgångar		60 900 701	61 400 875
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		60 900 701	61 400 875
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	595
Övriga fordringar		9 977	7 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71 825	57 173
Summa kortfristiga fordringar		81 802	65 552
<b>Kassa och bank</b>	13	1 407 567	1 471 958
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 489 369	1 537 510
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		62 390 070	62 938 385

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 689 778	50 689 778
Kapitaltillskott		1 426 964	1 426 964
Underhållsfond		610 670	451 541
Summa bundet eget kapital		52 727 412	52 568 283
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 810 861	-10 410 088
Årets resultat		-409 007	-241 644
Summa fritt eget kapital		-11 219 868	-10 651 732
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 507 544</b>	<b>41 916 551</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	18 091 540	20 528 220
Summa långfristiga skulder		18 091 540	20 528 220
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 436 680	136 680
Leverantörsskulder		94 056	104 593
Skatteskulder		4 582	7 896
Övriga skulder		4 676	13 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	250 992	230 797
Summa kortfristiga skulder		2 790 986	493 614
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 390 070</b>	<b>62 938 385</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-218 115	-24 478
Avskrivningar	500 174	509 929
	<b>282 059</b>	<b>485 451</b>
Erhållen ränta	567	176
Erlagd ränta	-191 459	-217 342
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>91 167</b>	<b>268 285</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-16 249	-19 326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 629	142 326
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>72 289</b>	<b>391 285</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-136 680	-136 680
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-136 680</b>	<b>-136 680</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-64 391</b>	<b>254 605</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 471 958</b>	<b>1 217 353</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 407 567</b>	<b>1 471 958</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:****Byggnader**

-Byggnad	100 år
-Balkonger	100 år
-Förbättringsåtgärder	100 år
-Lokaldörrar	40 år
-Soprum	20 år

**Uppskrivningar**

- Uppskrivning byggnad	100 år
------------------------	--------

**Inventarier, maskiner och installationer**

-Tvättutrustning	5 år
------------------	------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 246 033	1 214 694
Balkongtillägg	9 072	9 071
Hyror bostäder	65 088	65 088
Hyror lokaler	251 880	244 792
Hyresrabatt lokaler	-	-
Hyror p-platser/garage	60 000	60 000
Avdrag för tv *	-10 140	-10 140
<b>Summa</b>	<b>1 621 933</b>	<b>1 583 505</b>

\* Lägenheterna 27-31 omfattas ej av det kollektiva avtalet avseende tv och får därför avdrag för motsvarande summa.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	4 778	9 520
Övriga intäkter	3 846	4 297
Försäkringsersättningar*	664 980	-
<b>Summa</b>	<b>673 604</b>	<b>13 817</b>

\* Avser ersättning för vattenskada.

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	18 603	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	894
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 727	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 349	650
Övrigt, gemensamma utrymmen	919	-
VA & sanitet, installationer	11 631	10 350
Värme, installationer	18 992	-
Ventilation, installationer	364	-
El, installationer	-	5 334
Hiss	1 712	55 324
Huskropp, fönster	290	-
Vattenskador	786 962	4 618
Klottersanering	2 807	-
<b>Summa</b>	<b>853 356</b>	<b>77 170</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	6 525	20 479
Övrigt, gemensamma utrymmen*	52 894	-
Ventilation, installationer	-	34 224
El, installationer	5 931	-
Huskropp, fönster	-	18 344
Markytor	-	49 862
<b>Summa</b>	<b>65 350</b>	<b>122 909</b>

\* Avser målningsarbeten i trapphus och källare.

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	72 914	68 554
Teknisk förvaltning	101 252	70 253
Fastighetsskötsel utöver avtal	269	1 238
Städning	-	32 698
Energideklaration		-
Besiktningkostnader *	40 531	839
Gångbanerenshållning	-	6 321
Snöröjning	27 550	22 077
Serviceavtal	4 419	4 314
Förbrukningsmaterial	12 126	6 254
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 713	-
El	77 540	44 585
Uppvärmning	223 484	249 534
Vatten och avlopp	74 528	78 341
Avfallshantering	50 777	58 885
Försäkringar	21 799	19 199
Systematiskt brandskyddsarbete	11 464	-
Tv	26 935	26 609
Internet	51 480	51 480
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 641	4 874
<b>Summa</b>	<b>809 422</b>	<b>746 055</b>

\* 2022 avser OVK-besiktning, radonmätning samt löpande hissbesiktning.

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	23 813	-
Tele och post	2 247	1 141
Förvaltningskostnader	78 234	90 842
Självrisker vid skada	96 600	-
Jurist- och advokatkostnader	6 975	-
Bankkostnader	2 782	2 373
IT-tjänster	5 719	1 220
Övriga externa tjänster	-	2 400
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 850	4 800
Övriga externa kostnader	260	800
<b>Summa</b>	<b>221 480</b>	<b>103 576</b>

\* Avser inköp av trädgårdsmöbler.

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 600	47 300
<b>Summa</b>	<b>48 600</b>	<b>47 300</b>
Sociala avgifter	15 270	14 861
<b>Summa</b>	<b>63 870</b>	<b>62 161</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	256 162	256 161
Uppskrivning byggnad	240 997	240 996
Inventarier, maskiner och installationer	3 015	12 772
<b>Summa</b>	<b>500 174</b>	<b>509 929</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	22 702 106	22 702 106
-Uppskrivning byggnad	24 099 656	24 099 656
-Mark	19 462 153	19 462 153
	<u>66 263 915</u>	<u>66 263 915</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
-Mark	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>66 263 915</b>	<b>66 263 915</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 179 256	-2 923 095
-Uppskrivning byggnad	-1 686 976	-1 445 980
	<u>-4 866 232</u>	<u>-4 369 075</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-256 162	-256 161
-Årets avskrivningar på uppskrivning av byggnad	-240 997	-240 996
	<u>-497 159</u>	<u>-497 157</u>
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 363 391</b>	<b>-4 866 232</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>60 900 524</b>	<b>61 397 683</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	19 266 688	19 522 850
Uppskrivning byggnad	22 171 683	22 412 680
Mark	19 462 153	19 462 153
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	72 200 000	71 600 000
Lokaler	3 342 000	3 062 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>75 542 000</b>	<b>74 662 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>26 086 000</i>	<i>25 120 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärdet</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	64 923	64 923
	<u>64 923</u>	<u>64 923</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
	 <u>64 923</u>	 <u>64 923</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärdet</i></b>	<b>64 923</b>	<b>64 923</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-61 731	-48 959
	<u>-61 731</u>	<u>-48 959</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>	 -3 015	 -12 772
-Inventarier, maskiner och installationer	<u>-3 015</u>	<u>-12 772</u>
	 <u>-64 746</u>	 <u>-61 731</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-64 746</b>	<b>-61 731</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>177</b>	<b>3 192</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetald försäkring	37 602	21 799
Förutbetalda kostnader	34 223	35 374
<b>Summa</b>	<b>71 825</b>	<b>57 173</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 407 567	971 770
Placeringskonto SEB	-	500 188
<b>Summa</b>	<b>1 407 567</b>	<b>1 471 958</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 436 680	136 680
Förfaller 2-5 år från balansdagen	18 091 540	20 528 220
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>20 528 220</b>	<b>20 664 900</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	20 528 220	20 664 900
<b>Summa</b>	<b>20 528 220</b>	<b>20 664 900</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,14 %	2025-03-28	5 490 000	-	120 000	5 370 000
SEB	1,12 %	2024-03-28	5 000 000	-	-	5 000 000
SEB	1,21 %	2024-02-28	2 991 660	-	16 680	2 974 980
SEB	0,86 %	2024-12-28	883 240	-	-	883 240
SEB	0,65 %	2023-07-28	2 300 000	-	-	2 300 000
SEB	0,71 %	2025-12-28	4 000 000	-	-	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>20 664 900</b>	<b>-</b>	<b>136 680</b>	<b>20 528 220</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 134	15 143
Förutbetalda intäkter	135 327	129 657
Upplupna driftskostnader	114 531	85 997
<b>Summa</b>	<b>250 992</b>	<b>230 797</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	26 810 000	26 810 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 810 000</b>	<b>26 810 000</b>

**Underskrifter**

Göteborg, de datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Fredrik Lilja  
Styrelseordförande

Johanna Flanke

Fanny Johansson Roubert

Hans Olofsson

Johan Biörsmark

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift.

Lars Hadders  
Föreningsrevisor

**Brf Svartpoppeln, årsredovisning 2022**


Antal sidor: 21  
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 11:45PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 642BBE4A8C943  
APR 04 2023 11:45PM



Apr 04 2023 08:29AM	Linnea Larsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2023 08:32AM	Fredrik Lilja granskade dokumentet:
Apr 04 2023 08:36AM	 FREDRIK LILJA signerade dokumentet
Apr 04 2023 10:17PM	Johanna Flanke granskade dokumentet:
Apr 04 2023 10:17PM	 JOHANNA FLANKE signerade dokumentet
Apr 04 2023 07:26PM	Fanny Johansson Roubert granskade dokumentet:
Apr 04 2023 07:26PM	 Fanny Margaretha Johansson Roubert signerade dokumentet
Apr 04 2023 12:44PM	Hans Olofsson granskade dokumentet:
Apr 04 2023 12:44PM	 Hans Ingvar Olofsson signerade dokumentet
Apr 04 2023 01:05PM	Johan Biörsmark granskade dokumentet:
Apr 04 2023 01:06PM	 Johan Biörsmark signerade dokumentet
Apr 04 2023 11:45PM	Lars Hadders granskade dokumentet:
Apr 04 2023 11:45PM	 LARS HADDERS signerade dokumentet
Apr 04 2023 11:45PM	Dokumentet har signerats

## Revisionsberättelse 2022

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln, org. nr 769611-1876

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för 2022 avseende Brf Svartpoppeln.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna samt att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Jag som revisor har ansvaret att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall genomföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att kunna ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar såväl en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022, och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.



**Rapport om andra krav enligt lagar och författningar samt stadgar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Svartpoppeln för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

*Uttalanden*

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, det datum som framgår av elektronisk underskrift.

Lars Hadders

Internrevisor BRF Svartpoppeln






**Brf Svartpoppeln - Revisionsberättelse 2022**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 28 2023 02:27PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6422D4D7253EE  
MAR 28 2023 02:27PM

**Registrerade händelser**

Mar 28 2023 01:53PM	Nathalie Hallgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 28 2023 02:26PM	Lars Hadders granskade dokumentet:
Mar 28 2023 02:27PM	 LARS HADDERS signerade dokumentet
Mar 28 2023 02:27PM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

