

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Poppeln 2**  
716417-7680

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	13

## ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Poppeln 2 får härmed avge redovisning över föreningens trettiosjunde verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har för tiden 1/1/2020 – 25/3/2020 utgjorts av

Eva Bondelid Ager	ledamot	ordförande
Johan Strömquist	ledamot	kassör
Jonas Pehrson	ledamot	
Jan Johannessen	ledamot	
Boris Doslic	ledamot	

Jonas Engwall	suppleant
Petra Mellor	suppleant

Styrelsen har för tiden 25/3/2020 – 24/06/2020 utgjorts av

Johan Strömquist	ledamot	ordförande, kassör
Jonas Pehrson	ledamot	
Jan Johannessen	ledamot	
Boris Doslic	ledamot	

Jonas Engwall	suppleant
Petra Mellor	suppleant

Styrelsen har för tiden 24/6/2020 – 31/12/2020 utgjorts av

Johan Strömquist	ledamot	ordförande, kassör
Jonas Pehrson	ledamot	
Jan Johannessen	ledamot	
Petra Mellor	ledamot	
Erik Perjons	ledamot	

Jonas Engwall	suppleant
Boris Doslic	suppleant
Mikael Sjögren	suppleant

Revisorer har under året varit:

Per-Olof Björk	ordinarie
Carl-Gustaf Piehl	revisorssuppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 39 stycken.

**Verksamheten:**

Föreningen äger sedan 1983 fastigheten Poppeln 2 med adresser på Engelbrektsgatan 25 och Runebergsgatan 12. Fastigheten uppfördes under åren 1912-1914 till bostadshus efter ritningar av det välkända arkitektkontoret Hagström & Ekman. Byggherrar var NJ och R Bengtsson. Vind för bostadsändamål färdigställdes 1996. Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt. Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 4 808 m<sup>2</sup>. Sju lokaler om sammanlagt 723 m<sup>2</sup> upplåtes med hyresrätt vilka samtliga är uthyrda minus 70 m<sup>2</sup>. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

**Fastigheten:**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Protector Försäkring AB.

**Ombyggnad och underhållsplan:**

Föreningen har under året haft lägre underhållskostnader än föregående år.

Under året renoverades portarna på Runebergsgatan 12 och Engelbrektsgatan 25.

Bredbandets hastighet ökades till 250/250 Mbit/s i befintlig infrastruktur.

För mer information hänvisar styrelsen till bilaga "Underhållsplan 1996 - 2022".

**Ekonomi:**

Vid årsskiftet var föreningens lokalhyressituation tillfredsställande.

Föreningen har en god likviditet.

Under året har samtliga underhålls- och driftskostnader tagits över resultaträkningen.

Årsavgiften höjdes med 10% den 1 juli 2020.

**Resultat och ställning:**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	3 294	3 181	3 227	2 654	3 042	2 961
Rörelseresultat tkr	1 238	565	516	559	769	970
Resultat efter finansiella poster tkr	1 167	507	449	490	587	752
Eget kapital tkr	8 441	7 274	6 766	6 318	5 828	5 240
Balansomslutning tkr	17 918	16 950	16 909	16 684	17 112	16 607
Taxeringsvärde tkr	182 731	182 731	148 296	148 296	148 296	144 000
-varav byggnad tkr	57 000	57 000	50 600	50 600	50 600	54 000
Soliditet %	47%	43%	40%	38%	34%	32%
Årsavgifter kr/kvm	450	428	428	321	428	428
Hysesintäkt lokal/kvm lokalyta kr	1 734	1 719	1 598	1 572	1 713	1 734
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta kr	1 830	1 830	1 934	2 246	2 246	2 246
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde) %	4,8%	4,8%	6,3%	7,3%	7,3%	7,5%
Kapitaltillskott från medlemmar tkr	0	0	0	0	0	0

**Framtida utveckling:**

Styrelsen hänvisar till budget 2021 för en mer detaljerad redogörelse över förväntade intäkter och kostnader.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	7 915 853	14 173 127	444 888	-15 767 391	507 471	7 273 948
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			103 305	-103 305		
Balanseras i ny räkning				507 471	-507 471	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					1 166 939	1 166 938
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 915 853</b>	<b>14 173 127</b>	<b>548 193</b>	<b>-15 363 225</b>	<b>1 166 939</b>	<b>8 440 886</b>

**Resultatdisposition**

Belopp i kr

**Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	-15 363 225
Årets resultat	1 166 938
<b>Totalt</b>	<b>-14 196 287</b>

Avsättning till yttre fond	548 193
Uttag ur yttre fond	-158 206
Balanseras i ny räkning	-14 586 274
<b>Summa</b>	<b>-14 196 287</b>

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 293 927	3 181 079
Övriga rörelseintäkter	3	64 795	449 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 358 722</b>	<b>3 630 935</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 966 427	-2 919 666
Övriga externa kostnader	5	-18 056	-9 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 680	-136 680
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 121 163</b>	<b>-3 065 998</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 237 559</b>	<b>564 937</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		18 375	16 188
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 530	252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 527	-73 907
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 622</b>	<b>-57 467</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 166 937</b>	<b>507 470</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 166 937</b>	<b>507 470</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 166 939</b>	<b>507 471</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	15 128 044	15 264 724
Summa materiella anläggningstillgångar		15 128 044	15 264 724
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	7	-	52 281
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	52 281
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 128 044	15 317 005
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 389	23 012
Övriga fordringar	8	197 653	615 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 210	82 938
Summa kortfristiga fordringar		297 252	721 850
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	9	2 492 385	910 651
Summa kassa och bank		2 492 385	910 651
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 789 637	1 632 501
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		17 917 681	16 949 506

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 088 980	22 088 980
Fond för yttre underhåll		548 193	444 888
Summa bundet eget kapital		22 637 173	22 533 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 363 225	-15 767 391
Årets resultat		1 166 939	507 471
Summa fritt eget kapital		-14 196 286	-15 259 920
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 440 887</b>	<b>7 273 948</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 800 000	8 800 000
Summa långfristiga skulder		8 800 000	8 800 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		245 146	453 616
Övriga skulder		129 361	112 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302 287	308 945
Summa kortfristiga skulder		676 794	875 558
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 917 681</b>	<b>16 949 506</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 166 939	507 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	136 680	136 680
	<u>1 303 619</u>	<u>644 151</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 303 619</b>	<b>644 151</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	476 879	-461 613
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-198 764	32 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 581 734</b>	<b>215 085</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 581 734</b>	<b>-284 915</b>
Likvida medel vid årets början	910 651	1 195 566
Likvida medel vid årets slut	<u>2 492 385</u>	<u>910 651</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	1%
Ombyggnad	5%

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 161 736	2 058 796
Hyror	1 132 191	1 122 283
	<b>3 293 927</b>	<b>3 181 079</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	446 948
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 242	2 755
Övrigt	60 553	153
<b>Summa</b>	<b>64 795</b>	<b>449 856</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	98 396	76 238
Städning	107 167	119 805
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 717	17 620
Trädgårdsskötsel	-	5 146
Snöröjning	-	1 159
Sotning	16 356	-
Reparationer	266 044	707 932
Ei	45 740	70 895
Uppvärmning	664 332	708 904
Vatten	62 561	59 588
Sophämtning	94 803	87 987
Försäkringspremie	76 232	72 161
Fastighetsavgift bostäder	35 725	34 425
Fastighetsskatt lokaler	97 310	97 310
Övriga fastighetskostnader	1 228	78 150
Kabel-tv/Bredband/IT	94 761	94 672
Förvaltningsarvode ekonomi	104 148	99 454
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 981	-
Panter och överlåtelse	8 160	9 017
Förvaltningsarvode teknik	-	8 204
Juridiska åtgärder	-	9 286
Övriga externa tjänster	8 560	8 344
	<b>1 808 221</b>	<b>2 366 297</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	452 426
VA/Sanitet	-	83 851
Ventilation	-	17 092
Stambyte	115 664	-
Fönster	42 542	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 966 427</b>	<b>2 919 666</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	5 121	3 794
Konsultarvode	9 522	5 858
Besiktning- och utredningskostnader	3 413	-
<b>Summa</b>	<b>18 056</b>	<b>9 652</b>

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 592 109	11 592 109
-Ombyggnad	415 336	415 336
-Mark	5 959 225	5 959 225
	<u>17 966 670</u>	<u>17 966 670</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 701 946	-2 565 266
-Årets avskrivning enligt plan	-136 680	-136 680
	<u>-2 838 626</u>	<u>-2 701 946</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 128 044</b>	<b>15 264 724</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	57 000 000	57 000 000
Mark	125 731 000	125 731 000
	<u>182 731 000</u>	<u>182 731 000</u>
Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	9 731 000	9 731 000
	<u>182 731 000</u>	<u>182 731 000</u>

### Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga fordringar för upprustning av lokal	-	52 281
	<u>-</u>	<u>52 281</u>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran på leverantör	102 590	102 590
Skattekonto	63 652	33 651
Skattefordran	15 223	16 523
Utdelning från Brandkontoret	16 188	16 188
Försäkringsersättning	-	446 948
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>197 653</b>	<b>615 900</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Skandiabanken	1 823	49 426
SEB	627	627
Transaktionskonto Fastighetsägarna Service	2 489 935	860 598
<b>Summa</b>	<b>2 492 385</b>	<b>910 651</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB		0,89%	3 275 000		3 275 000
SEB		0,89%	5 525 000		5 525 000
			<b>8 800 000</b>		<b>8 800 000</b>

### Övriga noter

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	13 670 000	13 670 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 670 000</b>	<b>13 670 000</b>

#### Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

### Underskrifter

Stockholm 2021-11-15



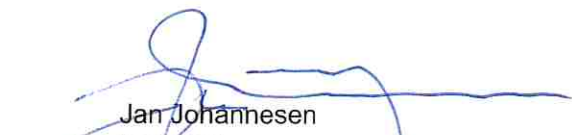
Johan Strömqvist  
Ordförande



Jonas Pehrsson  
Ledamot



Petra Mellor  
Ledamot



Jan Johannesen  
Ledamot



Erik Perjons  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Per-Olov Björk  
Revisor

## Revisionsberättelse Verksamhetsåret 2020

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Poppel 2

Org nr 716417-7680

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Poppel 2 för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Det är av största vikt att styrelsen, givet fastighetens kulturella status, noga kontrollerar renoveringar och ombyggnationer i lägenheterna, så att dessa inte strider mot lagar och regler och därmed ger upphov till framtida kostnader och problem för Bostadsrättsföreningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.


Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 maj 2021



Per-Olof Björk  
Revisor



Carl-Gustaf Piehl  
Revisorssuppleant

