

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Svartpoppeln
769611-1876
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svartpoppeln, 769611-1876, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 2019-04-01 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>
Mikael Sagström	Ordförande	2020
Camilla Stiller	Ledamot	2020
Fredrik Lilja	Ledamot	2020
Julia Rehnberg	Ledamot	2020
Lars Hadders	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Fredrik Wernér	Suppleant	2020
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Håkan Nilsson	Föreningsrevisor	2020
---------------	------------------	------

Revisorssuppleanter

Mathias Eriksson	Revisorssuppleant	2020
------------------	-------------------	------

Valberedning

Philippa Nanfeldt		2020
Marie Kurzwelly		2020

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 adress 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:	154 kvm
Total garagearea:	15 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Emma och Malena AB	154 kvm	2020-12-31/12 mån

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Alberts Städservice	Städning
E.ON *	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova Miljö **	Källsortering
Göteborgs Stad	Gångbanerenshållning
Nomor	Skadedjursbekämpning
Vinga hiss	Serviceavtal hissar
Com Hem (21 av 26 lägenheter) ***	Digital-tv
Telenor	Bredband
Telavox	Porttelefon

* Föreningen bytte 2019-08-23 leverantör för elhandel till E.ON. Innan hade föreningen elhandel via Göteborg Energi Din El.

** Föreningen bytte 2019-04-24 leverantör för källsortering till Renova Miljö. Innan hade föreningen källsortering via Stena Recycling.

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 111 916 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Under 2019 har föreningen färdigställt byggnation av ett nytt soprum med syftet att flytta in sopkärnen som tidigare förvarats på innergården. Då byggnationen ses som en tillkommande funktion för fastigheten har soprummet aktiverats på balansräkningen och värdet återfinnes i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 20 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 av SBC och sträcker sig fram till 2044. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 224 479 kr 2019 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 89 kr per kvm.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Fortsatt uppföljning av OVK-besiktning	2020
Uppfräschning av innergård	2020
Renovering av dagvattenbrunnar på innergård	2020
Byte av röklucka	2020
Målning av plåttak	2021
Målning av träpartier och dörrar	2027

Sammanställning över utförda åtgärder

	<u>År</u>
Färdigställande av byggnation av soprum	2019
Påbörjat byggnation av nytt soprum	2018
Nya termostater	2018
Installation av dörröppnare	2018
Nya låskolvar till gemensamma utrymmen	2018
Renovering av tvättstuga	2018
Ny garagedörr	2018
Byte av portlåssystem	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 den 8:e april 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 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

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade sedan 1:a januari 2015 då dem höjdes med 12 %.

Avseende 2020 har styrelsen beslutat att 1:a januari höja årsavgifterna med 6 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 502	1 494	1 474	1 471
Resultat efter finansiella poster	-133	-285	-311	-5 648
Förändring av underhållsfond	224	21	-	-592
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	132	169	163	-4 593
Soliditet %	67	66	67	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	486	486	489	493
Hyra för lokal, kr / kvm	1 557	1 523	1 514	1 481
Bostadshyra kr / kvm	1 017	1 017	1 027	1 027
Driftskostnad, kr / kvm	237	249	245	225
Ränta, kr / kvm	90	103	124	138
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	89	89	89	89
Lån, kr / kvm	8 289	8 343	8 397	8 020
Snittränta (%)	1,09	1,23	1,48	1,72

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

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>
Vid årets början	50 689 778	1 426 964	21 112	-9 345 194	-285 230
Disposition enligt föreningsstämma				-285 230	285 230
Avsättning till underhållsfond			224 479	-224 479	
Årets resultat					-133 322
Vid årets slut	50 689 778	1 426 964	245 591	-9 854 904	-133 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 630 426
Årets resultat före fondförändring	-133 322
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-224 479
Summa över/underskott	-9 988 226

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 988 226**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 476 828	1 461 252
Övriga rörelseintäkter	3	24 929	32 342
Summa rörelseintäkter		1 501 757	1 493 594
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-710 077	-903 803
Övriga externa kostnader	7	-147 190	-110 681
Personalkostnader	8	-59 796	-29 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-489 947	-475 495
Summa rörelsekostnader		-1 407 010	-1 519 417
Rörelseresultat		94 747	-25 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter		106	62
Räntekostnader		-228 175	-259 469
Summa finansiella poster		-228 069	-259 407
Resultat efter finansiella poster		-133 322	-285 230
Årets resultat		-133 322	-285 230

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	62 391 997	62 184 043
Inventarier, maskiner och installationer	11	28 736	41 508
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	498 011
Summa materiella anläggningstillgångar		62 420 733	62 723 562
Summa anläggningstillgångar		62 420 733	62 723 562
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 704	31 033
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 191	40 819
Summa kortfristiga fordringar		42 895	71 852
<i>Kassa och bank</i>	13	1 039 469	1 169 045
Summa omsättningstillgångar		1 082 364	1 240 897
SUMMA TILLGÅNGAR		63 503 097	63 964 459

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 689 778	50 689 778
Kapitaltillskott		1 426 964	1 426 964
Underhållsfond		245 591	21 112
Summa bundet eget kapital		52 362 333	52 137 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 854 904	-9 345 194
Årets resultat		-133 322	-285 230
Summa fritt eget kapital		-9 988 226	-9 630 424
Summa eget kapital		42 374 107	42 507 430
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	8 000 000	8 030 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 030 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	12 938 260	13 044 940
Leverantörsskulder		65 205	144 390
Skatteskulder		10 630	63 292
Övriga skulder		10 401	3 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	104 494	170 881
Summa kortfristiga skulder		13 128 990	13 427 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 503 097	63 964 459

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	94 747	-25 823
Avskrivningar	489 947	475 495
	584 694	449 672
Erhållen ränta	106	62
Erlagd ränta	-228 175	-259 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	356 625	190 265
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	28 957	24 274
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-191 360	138 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 222	353 167
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-685 129	-
Ökning(-)/minskning (+) av pågående nyanläggningar	498 011	-498 011
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-187 118	-498 011
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-136 680	-136 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-136 680	-136 680
Årets kassaflöde	-129 576	-281 524
Likvida medel vid årets början	1 169 045	1 450 569
Likvida medel vid årets slut	1 039 469	1 169 045

(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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 120 716	1 120 716
Hyor bostäder	65 088	65 088
Hyor lokaler	239 832	234 516
Hyor p-platser/garage	52 260	42 000
Övriga objekt, balkongtillägg	9 072	9 072
Avdrag för digital-tv *	-10 140	-10 140
Summa	1 476 828	1 461 252

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	5 792	3 414
Övriga intäkter *	19 137	1 328
Försäkringsersättningar	-	27 600
Summa	24 929	32 342

* 15 000 kr 2019 avser ersättning från Trafikverket för tunnelintrång avseende Västlänken.

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 403
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 691
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 155	-
VA & sanitet, installationer	4 889	-
Värme, installationer	37 656	1 975
Ventilation, installationer	37 063	10 395
El, installationer	-	18 043
Hiss	3 875	25 087
Huskropp	4 106	5 538
Vattenskador	19 292	-
Klottersanering	3 880	2 474
Summa	111 916	70 606

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	81 328
Värme, installationer	-	122 039
Summa	-	203 367

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	66 422	58 542
Städning	40 000	38 620
Besiktningkostnader	789	4 328
Gångbanerenhållning	5 766	5 477
Serviceavtal	3 981	1 586
Förbrukningsmaterial	4 315	9 508
El	42 004	46 987
Uppvärmning	220 725	248 722
Vatten och avlopp	62 262	62 136
Avfallshantering	59 385	49 002
Försäkringar	15 381	22 759
Kabel-TV	26 202	26 013
Internet	47 190	51 790
Abonnemang porttelefon/hisstefon	3 739	4 360
Summa	598 161	629 830

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 490
Tele och post	1 524	1 800
Ekonomisk förvaltning	64 278	58 640
Övriga förvaltningskostnader	18 783	18 636
Jurist- och advokatkostnader	32 657	14 063
Bankkostnader	2 078	1 400
IT-tjänster	1 671	1 671
Övriga externa tjänster	20 779	9 066
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 620	-
Övriga externa kostnader	800	915
Summa	147 190	110 681

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	45 500	22 400
Summa	45 500	22 400
Sociala avgifter	14 296	7 038
Summa	59 796	29 438

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	236 179	221 903
Uppskrivning byggnad	240 996	240 997
Inventarier, maskiner och installationer	12 772	12 595
Summa	489 947	475 495

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	22 016 977	22 016 977
-Uppskrivning byggnad	24 099 656	24 099 656
-Mark	19 462 153	19 462 153
-Pågående nyanläggningar	498 011	-
	<u>66 076 797</u>	<u>65 578 786</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	685 129	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggningar	-498 011	498 011
	<u>187 118</u>	<u>498 011</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	66 263 915	66 076 797
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 430 756	-2 208 853
-Uppskrivning byggnad	-963 987	-722 990
	<u>-3 394 743</u>	<u>-2 931 843</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-236 179	-221 903
-Årets avskrivningar på uppskrivning av byggnad	-240 996	-240 997
	<u>-477 175</u>	<u>-462 900</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 871 918	-3 394 743
 Redovisat värde	62 391 997	62 682 054
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 035 171	19 586 221
Uppskrivning byggnad	22 894 673	23 135 669
Mark	19 462 153	19 462 153
Pågående nyanläggningar	-	498 011
 Taxeringsvärden		
Bostäder	71 600 000	58 800 000
Lokaler	3 062 000	2 378 000
Totalt taxeringsvärde	74 662 000	61 178 000
<i>Varav byggnader</i>	25 120 000	23 480 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 415	-10 820
	<u>-23 415</u>	<u>-10 820</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-12 772	-12 595
	<u>-12 772</u>	<u>-12 595</u>
Utgående avskrivningar	-36 187	-23 415
Redovisat värde	28 736	41 508

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	15 994	15 381
Förutbetalda kostnader	24 197	25 438
Summa	40 191	40 819

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	536 481	664 857
Placeringskonto SEB	502 988	504 188
Summa	1 039 469	1 169 045

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 938 260	13 044 940
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 000 000	8 030 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	20 938 260	21 074 940

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	20 938 260	21 074 940
Summa	20 938 260	21 074 940

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,18 %	2020-03-28	5 850 000	-	120 000	5 730 000
SEB	1,12 %	2024-03-28	5 000 000	-	-	5 000 000
SEB	1,21 %	2024-02-28	3 000 000	-	-	3 000 000
SEB *	0,47 %	2020-12-28	924 940	-	16 680	908 260
SEB	1,17 %	2020-05-28	2 300 000	-	-	2 300 000
SEB *	0,47 %	2020-12-28	4 000 000	-	-	4 000 000
Summa			21 074 940	-	136 680	20 938 260

* Lånen är kapitalbundna till och med angivna datum. Räntan är rörlig under perioden.

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 343	6 240
Förutbetalda intäkter	59 986	89 964
Upplupna driftskostnader	43 165	74 677
Summa	104 494	170 881

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	26 810 000	26 810 000
Summa ställda säkerheter	26 810 000	26 810 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-03-11



Mikael Sagström
Styrelseordförande



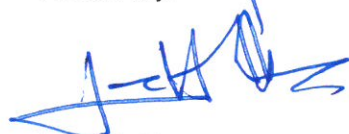
Camilla Stiller



Fredrik Lilja



Julia Rehnberg



Lars Hadders

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-12



Håkan Nilsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse 2019

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln, org nr 7869611-1876

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 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 revisionssed 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 ska utföras, 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

Uttalande

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 31 december 2019 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 Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen

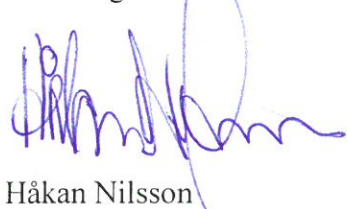
Revisorns ansvar

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 9 mars 2020



Håkan Nilsson

Internrevisor BRF Svartpoppeln

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. Stadgarna 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

