



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svartpoppeln

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|------------------------------|-----------|
| Bengt Peter Blomgren | Ledamot |
| Adrian Ciprian Lang | Ledamot |
| Ingrid Gerda Maria Ljungsvik | Ledamot |
| Thim Jonas Dick Pettersson | Ledamot |
| Johan Fredrik Lilja | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | |
|--------------------|------------------|
| Charlotte Karlsson | Ordinarie Intern |
| Ulla Karlsson | Suppleant Intern |

Valberedning

Marie Kurzwelly
Philippa Nanfeldt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|----------|
| INOM VALLGRAVEN 42:5 | 2007 | Göteborg |

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

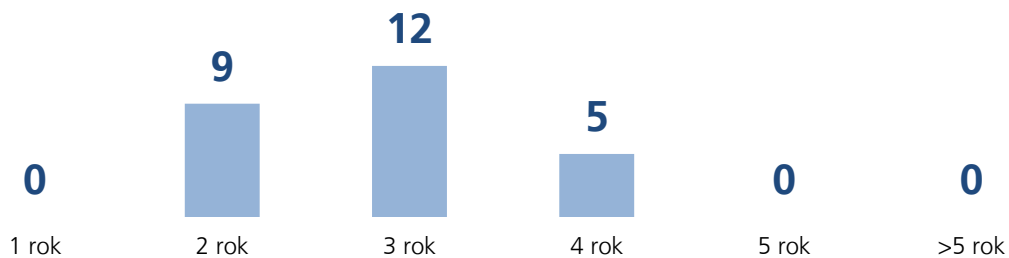
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 534 m², varav 2 372 m² utgör lägenhetsyta och 162 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-------------------------------|--------------------|------------|
| Affärslokal Kungshöjdsgatan 3 | 160 m ² | 2018-12-31 |

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades i november 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--|-------------|
| Byte av portlås-system | 2017 |
| OVK-besiktning | 2017 |
| Nya torktumlare och torkskåp | 2017 |
| Renovering fasad inklusive fönsterbyte mot innergård | 2016 |
| Renovering 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 tak | 2012 |
| Omdragning av elstigare | 2010 |
| Byte av gårdsbjälklag samt nya förråd | 2010 - 2011 |
| Planerat underhåll | År |
| Uppföljning av OVK-besiktning | 2018 |
| Översyn termostater och värmesystem | 2018 |
| Upprättande av soprum | 2018 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------------|-----------------------|
| SBC | Ekonomisk förvaltning |
| Hiss | Vinga Hiss |
| Bredband | Bredbandsbolaget |
| Kabel-TV (21 av 26 lägenheter) | ComHem |
| Städservice | Alberts städservice |

Föreningens ekonomi

Brf Svartpoppelns ekonomi kan anses vara mycket god. Efter ett antal år av stora investeringar i fastigheten har föreningens ekonomi under 2017 stabiliserats och förväntas stabiliseras ytterligare framöver.

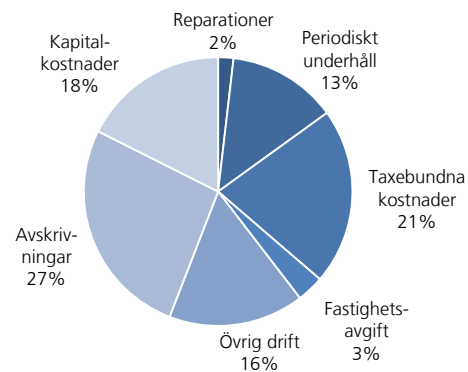
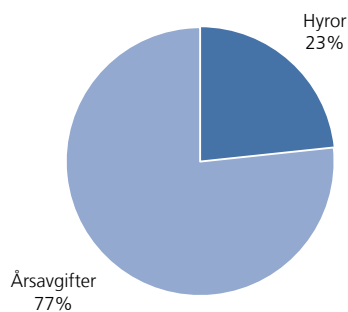
Föreningen innehar sex olika lån med en genomsnittlig ränta på ca 1%. Fyra av föreningens sex lån har bundna räntesatser för att bibehålla en stabilitet i räntekostnaderna framöver. Ett av lånen löpte under verksamhetsåret 2017 ut. Lånet omförhandlades och ökades på med ytterligare en miljon kronor för att täcka de kommande projektkostnaderna för uppföljning av OVK-besiktning, termostater och det nya soprummet. Omförhandlingen av lånet innebär att föreningen totalt sett betalade lägre räntekostnader under 2017 än under 2016.

Sammantaget har de likvida medlen under 2017 ökat och föreningen bör kommande år generera ett betryggande löpande likviditetsmässigt överskott som kan användas till framtida underhåll och amortering av föreningens skulder.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 544 718 | 855 580 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 473 946 | 1 471 433 |
| Finansiella intäkter | 94 | 273 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 29 515 | 0 |
| Medlemsinsatser | 0 | 2 683 055 |
| Ökning av långfristiga skulder | 953 320 | 2 283 320 |
| | 2 456 875 | 6 438 081 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 997 817 | 6 308 604 |
| Finansiella kostnader | 313 550 | 347 798 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 64 923 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 83 064 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 177 479 | 9 477 |
| | 1 553 768 | 6 748 943 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 447 824 | 544 718 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 903 107 | -310 862 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes ett byte av portkodssystemet i fastigheten från kod till aptusbrickor. Garagedörren byttes ut och en OVK-besiktning genomfördes.

Vid årsskiftet 16/17 trädde även den nya gruppupphandlade tjänsten med Com Hem gällande digital-TV i kraft.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|--------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 476 | 480 | 384 | 401 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 323 | 1 300 | 1 339 | 351 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 8 943 | 8 541 | 7 578 | 11 736 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 19 | 18 | 17 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 89 | 85 | 81 | 94 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 26 | 25 | 23 | 14 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 124 | 137 | 215 | 249 |
| Soliditet (%) | 67 | 68 | 71 | 64 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -311 | -5 648 | -506 | -963 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 462 | 1 471 | 1 294 | 1 090 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 372 m² bostäder och 162 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 49 022 288 | 0 | 0 | 49 022 288 |
| Upplåtelseavgifter | 1 667 490 | 0 | 0 | 1 667 490 |
| Kapitaltillskott | 1 426 964 | 0 | 0 | 1 426 964 |
| Fond för yttre underhåll | 224 479 | 224 479 | -816 056 | 816 056 |
| S:a bundet eget kapital | 52 341 221 | 224 479 | -816 056 | 52 932 798 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -9 237 513 | -224 479 | -4 831 541 | -4 181 493 |
| Årets resultat | -311 048 | -311 048 | 5 647 597 | -5 647 597 |
| S:a ansamlad förlust | -9 548 561 | -535 527 | 816 056 | -9 829 090 |
| S:a eget kapital | 42 792 660 | -311 048 | 0 | 43 103 708 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -311 048 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 013 034 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-224 479</u> |
| summa balanserat resultat | -9 548 561 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| <u>224 479</u> |
| -9 324 082 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 462 455 | 1 471 433 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 11 491 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 473 946 | 1 471 433 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -885 393 | -6 210 041 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -82 986 | -69 457 |
| Personalkostnader | Not 6 | -29 438 | -29 107 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -473 721 | -462 901 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 471 538 | -6 771 505 |
| RÖRELSERESULTAT | | 2 408 | -5 300 072 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 94 | 273 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -313 550 | -347 798 |
| Summa finansiella poster | | -313 456 | -347 525 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -311 048 | -5 647 597 |
| ÅRETS RESULTAT | | -311 048 | -5 647 597 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 62 646 943 | 63 109 844 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 54 103 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 62 701 046 | 63 109 844 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 62 701 046 | 63 109 844 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 306 389 | 351 852 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 34 478 | 31 618 |
| Summa kortfristiga fordringar | 340 867 | 383 470 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 1 205 829 | 289 633 |
| Summa kassa och bank | 1 205 829 | 289 633 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 546 696 | 673 104 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 64 247 741 | 63 782 948 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 50 689 778 | 50 689 778 |
| Kapitaltillskott | | 1 426 964 | 1 426 964 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 224 479 | 816 056 |
| Summa bundet eget kapital | | 52 341 221 | 52 932 798 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -9 237 513 | -4 181 493 |
| Årets resultat | | -311 048 | -5 647 597 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 548 561 | -9 829 090 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 42 792 660 | 43 103 708 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 21 074 940 | 20 241 620 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 074 940 | 20 241 620 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 136 680 | 16 680 |
| Leverantörsskulder | | 53 748 | 76 465 |
| Skatteskulder | | 114 718 | 148 161 |
| Övriga skulder | | 12 375 | 27 319 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 62 620 | 168 995 |
| Summa kortfristiga skulder | | 380 142 | 437 620 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 247 741 | 63 782 948 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| Avskrivningar | 2017 | 2016 |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 100 år | 100 år |
| Uppskrivning byggnader | 100 år | 100 år |
| Lokaldörrar | 40 år | 40 år |
| Inventarier | 5 år | 0 |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 129 067 | 1 138 586 |
| Hyror bostäder | 65 736 | 65 736 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 233 222 | 228 000 |
| Hyror parkering | 2 520 | 2 520 |
| Hyror garage | 42 000 | 42 000 |
| Bredbandsintäkter | 0 | -9 900 |
| Hysesrabatt | -10 140 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0 | 4 450 |
| Öresutjämning | 50 | 41 |
| | 1 462 455 | 1 471 433 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------|---------------|-------------|
| Övriga intäkter | 11 491 | 0 |
| | 11 491 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|----------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning entreprenad | 38 023 | 29 291 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 4 468 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 12 990 | 0 |
| | Hissbesiktning | 2 490 | 1 217 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 988 | 0 |
| | Sophantering | 0 | 1 188 |
| | Gård | 1 295 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 488 | 9 618 |
| | | 62 272 | 45 781 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 4 449 | 0 |
| | Entré/trapphus | 0 | 1 530 |
| | Lås | 0 | 2 973 |
| | VVS | 0 | 47 330 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 10 398 | 1 794 |
| | Bredband | 1 856 | 0 |
| | Hiss | 15 993 | 4 110 |
| | Vattenskada | 0 | 32 738 |
| | | 32 695 | 90 474 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 2 931 145 |
| | Entré/trapphus | 84 442 | 1 533 879 |
| | Ventilation | 35 405 | 0 |
| | Elinstallationer | 0 | 68 808 |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 86 031 | 0 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 33 466 |
| | Fasad | 0 | 305 095 |
| | Fönster | 0 | 678 632 |
| | Garage/parkering | 30 335 | 0 |
| | | 236 214 | 5 551 024 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 46 729 | 47 130 |
| | Värme | 224 587 | 216 027 |
| | Vatten | 65 044 | 63 594 |
| | Sophämtning/renhållning | 44 004 | 45 670 |
| | | 380 364 | 372 421 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 37 737 | 22 275 |
| | Kabel-TV | 25 647 | 25 359 |
| | Bredband | 52 494 | 50 931 |
| | | 115 878 | 98 565 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 57 970 | 51 776 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 885 393 | 6 210 041 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 1 225 | 2 438 |
| | Tele- och datakommunikation | 2 206 | 1 469 |
| | Föreningskostnader | 3 855 | 5 525 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 479 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 48 249 | 46 946 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 0 | 4 889 |
| | Administration | 3 044 | 4 726 |
| | Korttidsinventarier | 1 876 | 0 |
| | Konsultarvode | 17 523 | 3 463 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 530 | 0 |
| | | 82 986 | 69 457 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 22 400 | 22 148 |
| | Sociala kostnader | 7 038 | 6 959 |
| | | 29 438 | 29 107 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 124 245 | 124 245 |
| | Förbättringar | 97 659 | 97 659 |
| | Uppskrivning byggnad | 240 997 | 240 997 |
| | Inventarier | 10 821 | 0 |
| | | 473 721 | 462 901 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 41 479 130 | 41 479 130 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 41 479 130 | 41 479 130 |
| | Akkumulerad uppskrivning | | |
| | Vid årets början | 24 099 656 | 24 099 656 |
| | Årets avskrivning på uppskrivet belopp | -240 997 | -240 997 |
| | Ingående avskrivning på uppskrivet belopp | -481 993 | -240 997 |
| | Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp | 23 376 666 | 23 617 663 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 986 949 | -1 765 045 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -462 901 | -462 901 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -2 449 850 | -2 227 946 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 62 646 943 | 63 109 844 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 19 462 153 | 19 462 153 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 23 480 000 | 23 480 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 37 698 000 | 37 698 000 |
| | | 61 178 000 | 61 178 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 58 800 000 | 58 800 000 |
| | Lokaler | 2 378 000 | 2 378 000 |
| | | 61 178 000 | 61 178 000 |
| Not 9 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Nyanskaffningar | 64 923 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 64 923 | 0 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -10 821 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -10 821 | 0 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 54 102 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Skattekonto | 61 648 | 96 768 |
| | Klientmedel hos SBC | 241 996 | 255 084 |
| | Avräkning förvaltare | 2 745 | 0 |
| | | 306 389 | 351 852 |

| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | 12 637 | 12 464 |
| | Kabel-TV | 6 461 | 6 419 |
| | Bredband | 13 180 | 12 735 |
| | Sophämtning | 2 200 | 0 |
| | | 34 478 | 31 618 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 816 056 | 770 148 |
| | Reservering enligt stadgar | 224 479 | 224 479 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -816 056 | -178 571 |
| | Vid årets slut | 224 479 | 816 056 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | SEB | 0,920 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2019-03-28 |
| | SEB | 2,850 % | 3 000 000 | 3 000 000 | 2019-02-28 |
| | SEB | 0,000 % | 0 | 3 000 000 | 2017-09-28 |
| | SEB | 1,180 % | 5 970 000 | 6 000 000 | 2020-03-28 |
| | SEB | 0,510 % | 941 620 | 958 300 | 2018-06-28 |
| | SEB | 1,170 % | 2 300 000 | 2 300 000 | 2020-05-28 |
| | SEB | 0,530 % | 4 000 000 | 0 | 2018-09-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 21 211 620 | 20 258 300 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -136 680 | -16 680 | |
| | | | 21 074 940 | 20 241 620 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 528 220 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 26 810 000 | 26 810 000 |
| | Eventualförpliktelser | Inga | Inga |


| Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| El | 6 037 | 7 139 |
| Värme | 32 602 | 30 958 |
| Vatten | 10 520 | 9 764 |
| Sophämtning | 4 689 | 7 436 |
| Ränta | 6 027 | 5 809 |
| Avgifter och hyror | 2 745 | 106 676 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 1 212 |
| | 62 620 | 168 995 |


Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

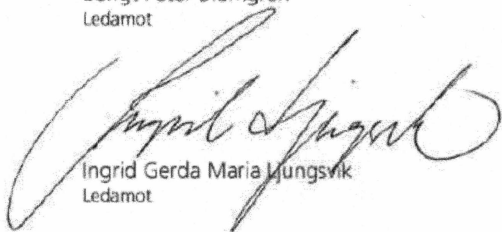
Upprättande av soprum
Översyn termostater och värmesystem
Uppföljning av OVK-besiktning

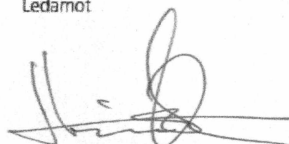
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9 / 3 2018

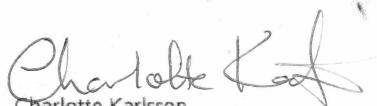

Bengt Peter Blomgren
Ledamot


Adrian Ciprian Lang
Ledamot


Ingrid Gerda Maria Ljungsvik
Ledamot


Thim Jonas Dick Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2018


Charlotte Karlsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln Organisationsnummer 769611-1876

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 oegentligheten eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är 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 årsredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheten eller på fel. Vid denna riksbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att 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 också 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 rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet 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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 redovisning sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver vår 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 föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2018-03-21



Charlotte Karlsson

Internrevisor Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln