

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

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**



**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11-12
Upplýsningar till balansräkningen	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Bostadsrättsföreningen Poppelns 2  
716417-7680

## ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Poppelns 2 får härmed avge redovisning över föreningens  
fyrtioförsta verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har för tiden 1/1 2024 – 6/5 2024 utgjorts av: - - - - -

Håkan Ericsson	ledamot	ordförande
Anders Bunner	ledamot	kassör
Petra Mellor	ledamot	
Erik Perjons	ledamot	
Anders Walldov	ledamot	sekreterare
Boris Doslic	suppleant	
Hans Otterling	suppleant	

Styrelsen har för tiden 6/5 2024 – 14/6 2024 utgjorts av: - -

Mikael Sjögren	ledamot	ordförande
Anders Bunner	ledamot	kassör
Susanne Folkebo	ledamot	
Mats Gustavsson	ledamot	
Erik Perjons	ledamot	sekreterare
Hans Otterling	suppleant	
Magnus Wiberg	suppleant	

Styrelsen har för tiden 14/6 2024 – 31/12 2024 utgjorts av: - -

Mikael Sjögren	ledamot	ordförande
Anders Bunner	ledamot	kassör
Mats Gustavsson	ledamot	
Erik Perjons	ledamot	sekreterare
Hans Otterling	suppleant	
Magnus Wiberg	suppleant	

Bostadsrättsföreningen Poppeln 2  
716417-7680

Revisor har under året varit: - - -

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Huvudansvarig revisor Peter Svensson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2024.

Två extra stämmor hölls den 17 december 2024.

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 38 stycken.

Under året har inga lägenheter överlåtit.

Valberedning har fram till årsstämman utgjorts av Mikael Sjögren och Annika Wiklund.

Petra Mellor och Annika Wiklund har därefter utgjort valberedning.

### **Verksamheten**

Föreningen äger sedan 1983 fastigheten Poppeln 2 med adresser på Engelbrektsgränd 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 4 805 m<sup>2</sup>. Sex lokaler om sammanlagt 663 m<sup>2</sup> upplåtes med hyresrätt vilka samtliga är uthyrda minus 71 m<sup>2</sup>.

Ombildning till bostadsrätt pågår av den lokal om 58 m<sup>2</sup> som avyttrats under året.

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

Föreningens stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-11-14.

### **Fastigheten**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Föreningen har under året haft högre kostnader för reparationer och underhåll och drift än föregående år. Under året har ommålning och renovering utförts av fönster i trapphuset på Runebergsgatan 12 och kökstrapphuset på Engelbrektsgränd 25.

Den renovering av husets lägenhetsfönster som beslutats att utföras 2024 planeras nu att utföras under 2025 med fokus på plan 1 och 2 på Engelbrektsgränd och plan 2 och 3 på Runebergsgatan.

Renovering av de 13 franska balkongräcken på Engelbrektsgränd har slutförts.

Automatiken på gårdsdörren R12 har bytts ut.

För mer information hänvisar styrelsen till bilaga Underhållsplan 1996 - 2050.

Bostadsrättsföreningen Poppeln 2  
716417-7680

## Ekonomi

Vid årsskiftet var föreningens lokalhyressituation tillfredsställande.

Föreningen har en god likviditet.

En av föreningens lokaler på Engelbrektskatan 25 har överlåtit för 9,2 mkr för upplåtelse med bostadsrätt.

Slutamortering har skett på föreningens låneskuld om 8,5 mkr.

Under året har föreningens överlikviditet upp till 4 mkr placerats i rater om 1 mkr hos SEB till 3,85 % ränta.

Avgiftshöjning har skett med 10 % from den 1 april.

<b>Resultat och ställning</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Nettoomsättning tkr	3 771	3 642	3 503	3 494	3 294	3 181
Rörelseresultat tkr	585	1 138	616	1 225	1 238	565
Resultat efter finansiella poster tkr	489	827	550	1 180	1 167	507
Eget kapital tkr	20 687	10 998	10 171	9 621	8 441	7 274
Balansomslutning tkr	21 453	20 414	19 798	19 070	17 918	16 950
Taxeringsvärde tkr	275 700	275 700	275 700	182 731	182 731	182 731
-varav byggnad tkr	75 800	75 800	75 800	57 000	57 000	57 000
Soliditet %	96%	54%	51%	50%	47%	43%
Årsavgifter kr/kvm	505	470	469	475	450	428
Hysesintäkt/kvm lokalyta kr	1 935	2 065	1 876	1 855	1 734	1 719
Skuldsättning/kvm totalyta kr	0	1 538	1 830	1 830	1 830	1 830
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde) %	0,0%	3,1%	3,2%	4,8%	4,8%	4,8%
Räntekänslighet	0,0%	3,7%				
Sparande kr/kvm totalyta	244	228				
Energikostnad kr/kvm totalyta	190	170				
Kapitaltillskott från medlemmar tkr	0	0	0	0	0	0

## Framtida utveckling

Styrelsen hänvisar till budget 2025 för en mer detaljerad redogörelse över förväntade intäkter och kostnader.

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 762 786
Årets resultat	489 346
<b>Totalt</b>	<b>-13 273 440</b>
Avsättning till yttre fond	827 100
Uttag ur yttre fond	-391 459
Balanseras i ny räkning	-13 709 081
<b>Summa</b>	<b>-13 273 440</b>

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

## Ekonomi

### 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	2 042 526	-13 960 377	826 693	10 997 822
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			629 102	-629 102		
Balanseras i ny räkning				826 693	-826 693	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	124 254	9 075 746				9 200 000
Årets resultat					489 346	489 346
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 040 107</b>	<b>23 248 873</b>	<b>2 671 628</b>	<b>-13 762 786</b>	<b>489 346</b>	<b>20 687 168</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 771 436	3 641 995
Övriga rörelseintäkter	3	5 376	67 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 776 812</b>	<b>3 709 413</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 739 232	-2 272 491
Övriga externa kostnader	5	-219 421	-65 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 106	-233 107
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 191 759</b>	<b>-2 571 177</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>585 053</b>	<b>1 138 236</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		18 638	17 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 976	43 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 321	-372 120
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 707</b>	<b>-311 543</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>489 346</b>	<b>826 693</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>489 346</b>	<b>826 693</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>489 346</b>	<b>826 693</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	18 171 849	18 404 955
Summa materiella anläggningstillgångar		18 171 849	18 404 955
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 171 849	18 404 955
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	15 940	4 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	166 767	162 143
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	1 063 780	1 825 594
Summa kortfristiga fordringar		1 246 487	1 992 010
<b>Kassa och bank</b>	10		
Kassa och bank		2 034 335	16 825
Summa kassa och bank		2 034 335	16 825
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 280 822	2 008 835
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 452 671	20 413 790

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 288 980	22 088 980
Fond för yttre underhåll		2 671 628	2 042 526
Summa bundet eget kapital		33 960 608	24 131 506
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 762 786	-13 960 377
Årets resultat		489 346	826 693
Summa fritt eget kapital		-13 273 440	-13 133 684
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 687 168</b>	<b>10 997 822</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	-	8 500 000
Leverantörsskulder		232 045	291 043
Övriga skulder		20 418	92 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		513 040	532 557
Summa kortfristiga skulder		765 503	9 415 968
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 452 671</b>	<b>20 413 790</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	585 053	1 138 236
Avskrivningar	233 106	233 107
Erlagd ränta, ränteintäkter	-95 706	-311 543
	<u>722 453</u>	<u>1 059 800</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>722 453</b>	<b>1 059 800</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 291	267 489
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-150 466	89 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>555 696</b>	<b>1 416 699</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning/upplåtelse av lägenhet	9 200 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-1 120 538
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>9 200 000</b>	<b>-1 120 538</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-8 500 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 500 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 255 696</b>	<b>-3 839</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 842 419</b>	<b>1 846 258</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 098 115</b>	<b>1 842 419</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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 20,6 procent.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

<i>Komponenter :</i>	<i>% per år</i>
Stomme och grund	1%
Värme	2%
Fönster	4%
Tak	3,33 %
Fasad inkl. balkong	2%
Säkerhetsdörrar	2,86%

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Det förekommer inga finansiella placeringar som klassificeras som likvida medel.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter	2 454 990	2 268 635
Hyror	1 316 446	1 373 360
	<b>3 771 436</b>	<b>3 641 995</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 196	2 320
Övrigt	3 180	65 098
<b>Summa</b>	<b>5 376</b>	<b>67 418</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	125 200	103 647
Städning	160 093	136 119
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 985	42 700
Trädgårdsskötsel	39 630	39 447
Snöröjning	12 843	11 742
Sotning	21 966	-
Reparationer	184 044	125 849
EI	93 075	87 780
Uppvärmning	861 489	794 486
Vatten	95 751	54 921
Sophämtning	206 304	142 941
Försäkringspremie	130 292	122 496
Fastighetsavgift bostäder	40 750	39 725
Fastighetsskatt lokaler	107 000	107 000
Övriga fastighetskostnader	5 562	13 296
Kabel-tv/Bredband/IT	97 679	82 362
Förvaltningsarvode ekonomi	119 003	114 276
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	8 000
Panter och överlåtelse	12 903	10 589
Juridiska åtgärder	2 202	25 069
Övriga externa tjänster	11 002	12 048
	<b>2 347 773</b>	<b>2 074 493</b>
<b>Underhåll</b>		
Lås	52 736	-
Fasader	338 723	-
Mark	-	197 998
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 739 232</b>	<b>2 272 491</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Annonser/Reklam	6 683	-
Konsultarvode	174 129	-
Besiktning- och utredningskostnader	3 609	30 579
Revisionarvode	35 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>219 421</b>	<b>65 579</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	16 090 455	14 969 916
Inköp byggnad	-	1 120 538
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	5 959 225	5 959 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 049 680	22 049 679
Ingående avskrivningar	-3 644 725	-3 411 617
Årets avskrivningar	-233 106	-233 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 877 831	-3 644 724
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 171 849</b>	<b>18 404 955</b>

I enlighet med K3 har anläggningstillgångar uppdelats i komponenter, fördelningen visas i not 1.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 432	4 273
Skattefordran	508	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 940</b>	<b>4 273</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	166 767	162 143
	<b>166 767</b>	<b>162 143</b>

### Not 9 Avräkningskonto Fastighetsägarna

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 063 780	1 825 594
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 063 780</b>	<b>1 825 594</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SEB	34 335	16 825
SEB Placeringskonto	2 000 000	-
<b>Summa</b>	<b>2 034 335</b>	<b>16 825</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut, kortfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
SEB 35625399			-	-2 975 000	2 975 000
SEB 35625410			-	-5 525 000	5 525 000
			-	<b>-8 500 000</b>	<b>8 500 000</b>
Varav Kortfristig del					8 500 000
Varav Långfristig del			-		-

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<hr/>		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	-	13 670 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>-</b>	<b>13 670 000</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
<hr/>		
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutbesked har erhållits för ändrad användning från kontor till bostad 1102.

## Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Sjögren  
Ordförande

Anders Bunner  
Ledamot

Mats Gustavsson  
Ledamot

Erik Perjons  
Ledamot

Hans Otterling  
Suppleant, ersätter ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Finnhammars Revisionsbyrå AB

Peter Svensson  
Huvudansvarig revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Erik Anders Perjons

Styrelseledamot

Serienummer: 8e52a0c45658cd[...]8aeb17de1731b

IP: 85.229.xxx.xxx

2025-03-25 08:08:32 UTC



## Per Anders Bunner

Styrelseledamot

Serienummer: e0baca996e08c4[...]946bacd539d92

IP: 85.229.xxx.xxx

2025-03-25 08:15:52 UTC



## MATS GUSTAVSSON

Styrelseledamot

Serienummer: c5c53a112cccac[...]688d9f4f9b098

IP: 147.78.xxx.xxx

2025-03-25 14:26:00 UTC



## Mikael Vilhelm Sjögren

Ordförande

Serienummer: 3103f76ac312c5[...]136e45d12c9a9

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-03-25 21:33:38 UTC



## HANS MIKAEL OTTERLING

Suppleant, ersätter ordinarie ledamot

Serienummer: fafbdf8cc5bd3b[...]625960018d70a

IP: 156.155.xxx.xxx

2025-03-26 13:28:22 UTC



## Peter Svensson

Revisor

Serienummer: 91f072bb2061b9[...]f62974037250b

IP: 185.40.xxx.xxx

2025-03-26 13:56:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.