



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs brf Poppeln i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Poppeln i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2515 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 10		1989
Poppeln 19		1989
<b>Totalt 2 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I föräkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
27	p-platser	0
1	garageplatser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2358
<b>Totalt 62 objekt</b>		<b>2358</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 21 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans Backlund	Ordförande
Åke Andersson	Ledamot
Gunilla Larsson	Ledamot
Daniel Jacobson	Ledamot
Malin Byström	Ledamot
Stefan Warnerud	Ledamot utsedd av HSB



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Backlund och Malin Byström.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Åke Andersson, Gunilla Larsson, Hans Backlund, Stefan Warnerud.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Elisabeth Walfridsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Victoria Julin (sammankallande) samt Alex Berggren, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27. På stämman deltog 6 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsåtgärder 2022 är att vi bytt tak på alla bostadshus. Vi har lånefinansierat takbytet och kostnaderna är 600 000kr/hus. Vi hänvisar till anbudsförfarande Winter Bygg AB.

### De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Utbyte av tvättmaskiner Södermalmsgatan samt torkskåp och torktumlare.
2019	Fortsättning av att byta ut Minimaster. Permoluft, 22 stycken ventilationsaggregat. Trädfällning på gården utfärdades av Hälsinge Avancerad Träd Fällning AB.
2021	Spolning av våra avloppsledning utförda av SWOOSH. Byte av cylindrar och nycklar till tvättstugans bokningstavla.
2022	Byte av våra tak utförda av Winter Bygg AB.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2023- Vi kommer att byta ut låsen på alla ytterdörrar med kodlås och inre dörrar med nya cylindrar.

Nytt avtal med Telenor gällande bredband. Det gäller från 1/3 2023.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	278	387	360	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 552	5 725	5 761	5 797	5 833
Räntekänslighet, %	7	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	211	209	198	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	491	430	448	513	459
Årsavgifter, kr/kvm	960	951	937	928	918
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	1 012	998	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 407	2 386	2 354	2 345	2 316
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	549	75	195	146
Soliditet, %	22	24	21	21	20

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 358 999	0	0	1 358 999
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 954 888	0	406 836	2 361 724
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 313 887</b>	<b>0</b>	<b>406 836</b>	<b>3 720 723</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	480 209	548 829	-406 836	622 202
Årets resultat, kr	548 829	-548 829	42 647	42 647
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 029 038</b>	<b>0</b>	<b>-364 189</b>	<b>664 849</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 342 925</b>	<b>0</b>	<b>42 647</b>	<b>4 385 572</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 616 000 kr samt ianspråktagande skett med 209 164 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 029 038
Årets resultat, kr	42 647
Reservation till underhållsfond, kr	-616 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	209 164
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>664 849</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>664 849</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 407 038	2 385 911
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 407 038</b>	<b>2 385 911</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 158 671	-1 015 104
Underhåll enligt plan	Not 4	-209 164	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 707	-193 571
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-51 766	-58 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-403 925	-363 944
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-73 810	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 080 043</b>	<b>-1 631 432</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>326 995</b>	<b>754 479</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 894	5 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 152	-210 960
Övriga finansiella poster	Not 9	-90	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-284 348</b>	<b>-205 650</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>42 647</b>	<b>548 829</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 833 233	14 363 028
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	14 063
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 833 233</u>	<u>14 377 091</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>17 833 233</b></u>	<u><b>14 377 091</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 305	97
Avräkningskonto HSB		631 281	2 086 299
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	40 773	71 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	145 574	147 963
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>818 933</u>	<u>2 306 155</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 638 150	1 627 468
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 638 150</u>	<u>1 627 468</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>2 457 083</b></u>	<u><b>3 933 623</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>20 290 316</b></u>	<u><b>18 310 714</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 358 999	1 358 999
Fond för yttre underhåll		2 361 724	1 954 888
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 720 723</u>	<u>3 313 887</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		622 202	480 209
Årets resultat		42 647	548 829
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>664 849</u>	<u>1 029 038</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>4 385 571</b></u>	<u><b>4 342 925</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 350 000	6 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 350 000</u>	<u>6 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 100 000	7 000 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	8 456	8 456
Leverantörsskulder		87 967	63 392
Aktuell skatteskuld	Not 17	5 336	3 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	24 011	36 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	328 975	355 325
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 554 745</u>	<u>7 467 790</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>15 904 745</b></u>	<u><b>13 967 790</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>20 290 316</b></u>	<u><b>18 310 714</b></u>



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:  
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år  
Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 145 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 264 796	2 242 368
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-50
Hysesintäkt garage och bilplatser	79 200	76 385
Konsumtionsavgift el	58 462	59 289
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 583	7 854
Övriga primära intäkter och ersättningar	-3	65
	<b>2 407 038</b>	<b>2 385 911</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-167 817	-99 138
Ventilationsrensning	-1 770	0
El	-146 975	-136 930
Uppvärmning	-215 295	-231 714
Vatten	-136 331	-124 606
Renhållning	-54 636	-49 147
TV, bredband, iptelefoni	-79 453	-79 442
Obligatoriska besiktningar	-2 565	-2 465
Serviceavtal	-3 628	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-26 844	-26 234
Förvaltningskostnader	-194 806	-153 062
Försäkringar	-61 420	-58 532
Fastighetsskatt	-52 636	-50 166
Övriga driftskostnader	-14 496	-3 667
	<b>-1 158 671</b>	<b>-1 015 104</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-44 375	0
Underhåll huskropp utvändigt	-164 789	0
	<b>-209 164</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-14 125	-10 750
Övriga förvaltningskostnader	-144 777	-154 172
Kostnader överlåtelse och panter	-4 791	-7 523
Föreningsverksamhet	-813	-1 727
Konsulter	0	-5 200
Medlemsavgifter HSB	-18 200	-14 200
	<b>-182 707</b>	<b>-193 571</b>

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-46 000	-47 300
Revisionsarvode	0	-500
Sociala avgifter	-5 766	-11 012
	<u>-51 766</u>	<u>-58 812</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-403 925	-363 944
	<u>-403 925</u>	<u>-363 944</u>
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-73 810	0
	<u>-73 810</u>	<u>0</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Bankavgifter	-90	0
	<u>-90</u>	<u>0</u>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 941 774	25 941 774
Årets utrangering byggnad	-496 338	0
Årets investering byggnader	3 947 940	0
Ingående anskaffningsvärde mark	755 000	755 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 148 377</b>	<b>26 696 774</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-12 333 747	-11 969 802
Årets utrangering byggnad	422 528	0
Årets avskrivningar byggnader	-403 925	-363 944
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 315 144</b>	<b>-12 333 747</b>

**Utgående redovisat värde**

17 833 233 14 363 028

Redovisade värden byggnader	17 078 233	13 608 028
Redovisade värden mark	755 000	755 000

**Fastighetsbeteckning: Linden 10 och Poppelns 19**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1989	22 400 000	7 200 000	29 600 000	24 000 000
Lokaler	1989	72 000	27 000	99 000	56 000
		<b>22 472 000</b>	<b>7 227 000</b>	<b>29 699 000</b>	<b>24 056 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	24 155 000	24 155 000
varav i eget förvar	-7 075 000	-7 075 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 080 000</b>	<b>17 080 000</b>

**Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar tak	14 063	0
Årets Investering tak	3 933 877	14 063
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 947 940	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>14 063</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	35 425	66 249
Övriga kortfristiga fordringar	5 348	5 547
	<b>40 773</b>	<b>71 796</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	66 688	61 420
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 617	15 612
Förutbetald HSB	63 269	70 931
	<b>145 574</b>	<b>147 963</b>

**Not 14 BANK**

SBAB	1 638 150	1 627 468
	<b>1 638 150</b>	<b>1 627 468</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,96%	2026-09-25	4 000 000	0
Swedbank	3,73%	2023-08-25	2 500 000	0
Swedbank	3,50%	2023-03-28	2 500 000	0
Swedbank	1,99%	2024-11-11	2 500 000	0
Swedbank	2,68%	2023-04-28	2 000 000	0
Swedbank	2,38%	2026-03-25	1 950 000	100 000
			<b>15 450 000</b>	<b>100 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**8 350 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

7 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**7 100 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

400 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

14 950 000

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

8 456

8 456

**8 456****8 456****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

5 336

3 845

**5 336****3 845****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

13 800

20 550

Arbetsgivaravgifter

10 211

16 222

**24 011****36 772****Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

2 000

49 300

Upplupna sociala avgifter

0

14 790

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

77 626

63 957

Upplupna räntekostnader

41 530

30 048

Upplupen revision

10 000

10 000

Upplupen fastighetsförvaltning

0

10 073

Förutbetalda årsavgifter och hyror

183 431

177 157

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14 387

0

**328 975****355 325**

2022-12-31

2021-12-31

**Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Daniel Jacobson.....  
Gunilla Larsson.....  
Hans Backlund.....  
Malin Byström.....  
Stefan Warnerud.....  
Åke Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman  
Elisabeth Walfridsson

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs brf Poppeln i Sundsvall, org.nr. 789200-2515

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Poppeln i Sundsvall för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Poppeln i Sundsvall för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Walfridsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs brf Poppeln i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS BACKLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 18:26:49



**STEFAN WARNERUD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-25 kl. 09:38:00



**MALIN BYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 18:22:23



**GUNILLA LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 18:24:45



**ÅKE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 18:25:43



**DANIEL JACOBSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 18:29:25



**ELISABETH WALFRIDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 18:54:29



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 21:09:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs brf Poppeln i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELISABETH WALFRIDSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 18:55:23



**RICHARD OLSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 20:45:18



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.