

BRF Poppeln 23
Org nr 769609-2092

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens byggnad

Föreningens fastighet, Vasastan 23:1 med adress Föreningsgatan 39, 411 27 Göteborg, byggdes år 1923. Fram till 2003 ägdes fastigheten av ett bostadsaktiebolag, då ombildning skedde till bostadsrättsförening.

Fastigheten består av 17 lägenheter, 2 hyreslokaler och 3 garage. Bostadsytan uppgår till 1 736 m² och lokalytan till 125 m².

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
5 st 2 rum och kök
7 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Lokaler

Lokalerna är uthyrda till frisör- respektive kontorsverksamhet.

Garage

Ett garage hyrs ut och övriga två används för medlemmarnas cyklar.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet på byggnader och mark uppgår till 55 589 tkr. Fastighetens värdeår är 1929.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

J.P.

Stora renoverings- och underhållsåtgärder har genomförts under de senaste 10-15-åren, som fasader mot gatan och innergården, fönster, tak, avloppstammar och värmesystem. Brandvarnare och brandsläckningsutrustning finns installerade på varje våningsplan.

Styrelsen beräknar att kommande underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel och inom ramen för budget. Om större renoveringsbehov skulle uppstå, kan dessa komma att finansieras genom nyupptagna lån.

Fastighetsförvaltning

Föreningens medlemmar ansvarar själva för fastighetens förvaltning, som skötsel av gemensamma utrymmen och ekonomisk förvaltning. Bland annat genomförs två städdagar per år för att underhålla cykelgarage, gemensamma vädringsbalkonger, vinds- och gårdsutrymmen samt planteringar.

Trappstädning, klottersanering och städning av trottoar sköts av externa leverantörer.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-07-03. Bostadsrättföreningen är en äkta bostadsrättförening.

Medlemmar

Föreningen består av 17 bostadsrätter och samtliga är upplåtna.

Under året har två (2) överlåtelse skett genom köp. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns gemensam tvättstuga med två tvättmaskiner, torkvind, gemensam takterrass med grill, mindre innergård med stolar och blomkrukor samt två garage för cyklar och barnvagnar.

Alla lägenheter disponerar ett vindsförråd eller ett förråd på gården.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information, som kallelse till stämma, städdagar, information om medlemsavgifter, skickas ut via e-mail och snabb information via en app "Boappa".



Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 26 maj 2025 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Hans Wellius	Ledamot	Ordförande
Irène Svensson	Ledamot	Kassör
Christer Ramebäck	Ledamot	
Harriet Jacobsson Egerlund	Ledamot	
Magnus Larsson	Ledamot	
Viktor Storberg (nyval 2025)	Ledamot	

- Föreningens firma tecknas av styrelsen och av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 26 450 kr (inkl. sociala avgifter).

Revisorer

Frejs Revisorer AB
Sebastien Argillet

Valberedning

Lilian Holm (t.o.m. maj 2025) Helena Berg (fr.o.m. maj 2025) och Berit Liljegren.

Föreningens ekonomi

Budgeten för 2026 utvisar ett överskott och styrelsen har därför inte sett behov av att höja medlemsavgifterna för 2026. Om större renoveringsbehov skulle uppstå, t ex av hissen, kan kostnaden täckas av eget kapital samt ev genom upptagande av kompletterande lån.

Belåningsgrad

Föreningens belåningsgrad är 2 864 kr/m².

Årsavgifter

Medlemsavgifterna hade varit oförändrade sedan 2013, och legat på 381,86 kr/m², men 2025-04-01 höjdes avgifterna med ca 20%.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt för lägenheter och lokaler erläggs månadsvis i enlighet med Skatteverkets beräkningar.

J.P.

Flerårsjämförelse

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	tkr	1 084	969	955	928	921
Resultat efter finansiella poster	tkr	39	-218	147	148	84
Eget kapital	tkr	2 260	2 221	2 439	2 291	2 143
Soliditet	%	29	28	29	26	25
Årsavgift per m2	kr	439	382	382	382	382
Årsavgifter/totala intäkter	%	70	68	69	71	72
Totala intäkter kr/m2	kr	586	522	517	501	497
Belåningsgrad per total m2	kr	2 864	2 910	3 004	3 297	3 329
Belåningsgrad per boyta m2	kr	3 070	3 119	3 220	3 534	3 569
Sparande per m2	kr	116	62	175	175	141
Räntekänslighet	%	7,0	8,2	8,4	9,3	9,3
Energikostnader	m2	180	184	159	151	158

Årsavgifter kr/m2

Totala årsavgifter per m2 total bostadsyta.

Belåningsgrad kr/m2

Totala räntebärande skulder per m2 total yta (bostadsyta + lokalyta).

Sparande kr/m2

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per m2 total yta (bostadsyta + lokalyta).

Räntekänslighet i %

I procentenhets ränteförändring av totala räntebärande skulder delat med de totala årsavgifterna.

Energikostnader kr/m2

Totala kostnader för vatten + värme + el per m2 total yta (bostadsyta + lokalyta)

Belåningsgrad per bostadsrättsyta kr/m2

Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjligheter.

Årsavgifter/totala intäkter i %

Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/m2

Förenings totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

S.S.

Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Upp- skrivn.- fond	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 157 034	675 000	677 844	-71 068	-217 555	2 221 255
Resultatdisposition enligt årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-217 555	217 555	
Ökning fond för yttre underhåll			158 991	-158 991		
Ianspråktagen fond för yttre underhåll			-154 788	154 788		
Avskrivning av uppskriven tillgång		-25 000		25 000		
Årets resultat					38 860	38 860
Belopp vid årets utgång	<u>1 157 034</u>	<u>650 000</u>	<u>682 047</u>	<u>-267 826</u>	<u>38 860</u>	<u>2 260 115</u>

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	38 860
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll (0,03% av taxeingsvärder)	-163 767
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	53 380
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	<u>-71 527</u>

J. P.

Resultaträkning	Not	2025	2024
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar	2	762 355	662 916
Hysesintäkter från lokaler		322 136	305 758
Övriga intäkter		5 785	3 317
Summa nettoomsättning		1 090 276	971 991
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-126 730	-194 996
Driftskostnader	3	-582 985	-576 047
Administrationskostnader	4	-67 266	-67 394
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-177 719	-177 719
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-954 700	-1 016 156
Resultat före finansiella poster		135 576	-44 165
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-98 951	-183 664
Ränteintäkter		2 274	10 274
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-39	-
Summa resultat från finansiella investeringar		-96 716	-173 390
Resultat efter finansiella poster		38 860	-217 555
Årets resultat		38 860	-217 555
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		38 860	-217 555
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	154 788
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll (0,3% av taxeringsvärdet)		-163 767	-158 991
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-71 527	-221 758

11.

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 174 369	7 352 088
Summa anläggningstillgångar		7 174 368	7 352 087
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		32	1 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 888	52 417
		64 920	53 552
<u>Kassa och bank</u>		663 790	517 110
Summa omsättningstillgångar		728 710	570 662
Summa tillgångar		7 903 078	7 922 749

A.1

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		1 157 034	1 157 034
Uppskrivningsfond		650 000	675 000
Fond för yttre underhåll		682 047	677 844
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 489 081</u>	<u>2 509 878</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-267 827	-71 069
Årets resultat		38 860	-217 555
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-228 967</u>	<u>-288 624</u>
Summa eget kapital		<u>2 260 114</u>	<u>2 221 254</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	5 330 000	5 415 000
Övriga kortfristiga skulder		1 843	3 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	311 121	282 699
Summa kortfristiga skulder		<u>5 642 964</u>	<u>5 701 495</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 903 078</u>	<u>7 922 749</u>

P.1

Kassaflödesanalys	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		38 860	-217 555
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>			
Avskrivningar	5	<u>177 719</u>	<u>177 719</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		216 579	-39 836
Förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-11 368	-6 378
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)		<u>26 469</u>	<u>30 201</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		231 680	-16 013
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån / byggnadskreditiv	6	<u>-85 000</u>	<u>-175 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-85 000	-175 000
Årets kassaflöde		146 680	-191 013
Likvida medel vid årets början		<u>517 110</u>	<u>708 123</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>663 790</u>	<u>517 110</u>

A. S.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2). BFNAR 2023:1 tillämpas för första gången räkenskapsåret 2023. Det innebär bl.a. fler nyckeltal och kassaflödesanalys

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Uppskrivningsfond	40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Kassaflödesanalys

Visar förändringen av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelade	762 355	662 916

I årsavgiften ingår värme, bredband, vatten, avlopp, sophämtning, trappstädning, fastighetsförsäkring, fastighetskatt och allmän fastighetsskötsel.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fjärrvärme	208 568	230 748
Vatten, avlopp och sophantering	111 765	100 614
Fastighetsskatt	49 198	49 981
Fastighetsförsäkring	62 029	54 578
Kabel-TV, porttelefon, IT	53 515	52 256
Övriga driftskostnader	97 910	87 870
	<u>582 985</u>	<u>576 047</u>

A. I.

Not 4 Administrationskostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Styrelsearvode inkl. sociala kostnader	26 450	26 450
Revisionsarvode	18 763	18 675
Redovisningstjänster	17 813	18 750
Bankkostnader	4 240	3 519
	<u>67 266</u>	<u>67 394</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden */	<u>8 336 959</u>	<u>8 336 959</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 336 959	8 336 959
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 659 871	-1 507 152
Årets avskrivningar	<u>-152 718</u>	<u>-152 718</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 812 589	-1 659 870
Ingående ackumulerade uppskrivningar	675 000	700 000
Årets nedskrivningar	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	650 000	675 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 174 370</u>	<u>7 352 089</u>
*/ Markvärde ingår med	451 000	451 000
<u>Taxeringsvärde</u>		
- Mark	28 600 000	39 660 000
- Byggnad	<u>25 989 000</u>	<u>13 337 000</u>
	<u>54 589 000</u>	<u>52 997 000</u>

A. I.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2026 enl låneavtal	Lånebelopp 2025-12-31
SHB	3,25%	2026-01-02	40.000	121 000
SHB	3,25%	2026-01-02	40.000	1 364 000
SHB	2,54%	2026-03-03	0	1 345 000
SHB	2,54%	2026-03-30	0	<u>2 500 000</u>
Total låneskuld				5 330 000
- avgår kortfristig del				<u>-5 330 000</u>
Långfristig del				0
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen				0

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter/pantbrev för lån uppgår till 6 273 000 kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Förskotts betalda årsavgifter och hyror	245 687	198 886
Fjärrvärme	22 028	29 100
Vatten och avlopp	9 225	7 851
Upplupna revisions- och redovisningsarvode	17 000	17 000
Upplupna räntor	14 359	24 679
Övriga poster	2 822	5 183
Summa	<u>311 121</u>	<u>282 699</u>

J.P.

BRF Poppeln 23
769609-2092

14(14)

Årsredovisningen gjordes klar inför godkännande av styrelsen 2026-03-02. Samma dag 2026-03-02 undertecknade styrelsen årsredovisningen.

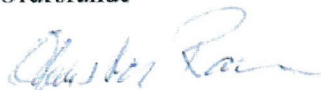
Göteborg 2026-03-02



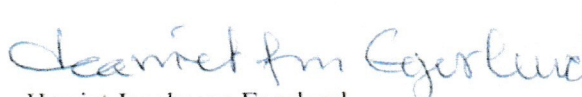
Hans Wellius
Ordförande



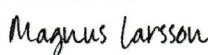
Iréne Svensson
Kassör



Christer Ramebäck



Harriet Jacobsson Egerlund

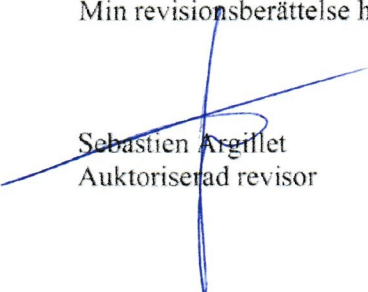
DocuSigned by:

FFAAFE301C7C4EB...

Magnus Larsson



Viktor Storberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-15.



Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

A.P.

Certificate Of Completion

Envelope Id: E4849D5D-3626-4C43-9550-963B1CFA28C4
 Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning 2025 _ delvis signerad.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 14
 Certificate Pages: 1
 AutoNav: Enabled
 Envelope Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC-08:00) Pacific Time (US & Canada)

Status: Completed
 Envelope Originator:
 Magnus Larsson
 BioVenture Hub, HB4, A
 nil
 Mölndal, Västra Götalands län [SE-14] 43183
 magnus.larsson@promimic.com
 IP Address: 208.114.192.202

Record Tracking

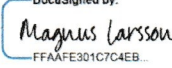
Status: Original
 3/4/2026 11:29:56 AM
 Holder: Magnus Larsson
 magnus.larsson@promimic.com

Location: DocuSign

Signer Events

Magnus Larsson
 magnus.larsson@promimic.com
 CEO
 Promimic AB 556657-7754
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature

DocuSigned by:

 FFAAFE301C7C4EB...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 208.114.192.202

Timestamp

Sent: 3/4/2026 11:30:56 AM
 Viewed: 3/4/2026 11:31:02 AM
 Signed: 3/4/2026 11:31:41 AM
 Freeform Signing

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via Docusign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/4/2026 11:30:56 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/4/2026 11:31:02 AM
Signing Complete	Security Checked	3/4/2026 11:31:41 AM
Completed	Security Checked	3/4/2026 11:31:41 AM
Payment Events	Status	Timestamps