

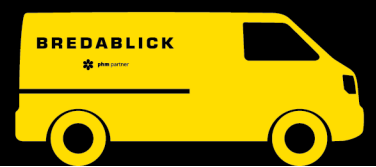
# Bostadsrättsföreningen

## Svartpoppeln

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln

Org.nr: 769611-1876

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln, 769611-1876, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-18 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

Ordförande	Johanna Flanke	2026
Ledamot	Louise Brodin	2026
Ledamot	Hans Olofsson	2026
Ledamot	Fredrik Lilja	2026
Suppleant	Paulina Bække	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Intern revisor                      Lars Hadders

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Johan Biörsmark, Peter Buchschatz och Camilla Stiller.

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Inom Vallgraven 42:5 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1903 och byggnadens värdeår är 1958. Föreningen förvärvade fastigheten 2008 och fastighetens adresser är Hvitfeldtsgatan 14 A-C samt Kungshöjdsgatan 3 i Göteborg.

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

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
8	1	11	1	5

Total tomtarea:	623	kvm
Total bostadsarea:	2 372	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 308	kvm
- varav hyresrättsarea:	64	kvm
Total lokalarea:	158	kvm
Total garagearea:	15	kvm

#### Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Emma och Malena AB	158 kvm	36 mån	2027-04-30

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-10.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2026-12-31.

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



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Hantering sorterat avfall	Renova miljö
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Motum
Porttelefon	Telavox

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 244 kr (78 575 kr 2024) och planerat underhåll för 175 054 kr (317 117 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

2025 avser underhållskostnaderna i not 4 till resultaträkningen avloppsspölning, byte av VVC-pump, anläggning laddbox, byte av knappsets till porttelefon samt utredning om sättningar i fasaden.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-02-08 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 506 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 199 kr per kvm.



<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Utredning av fasadsättningar	2025
Byte av knappsats till porttelefon	2025
Anläggning av laddbox för elbil	2025
Byte av VVC-pump	2025
Avloppsspolning	2025
Byte av cirkulationsplats på värmesystem	2024
Renovering och underhåll av hyreslägenhet	2024
Ombyggnation av soprum och tvättstuga	2023
Byte av takfönster	2023
Installation av röklucka	2023
OVK-besiktning	2023
Målningsarbeten i hyresrätten, trapphus och källare	2022
Ventilationsåtgärder	2020
Underhåll av dagvattenbrunnar på innergård	2020
Nya termostater	2018
Nya torktumlare och torkskåp	2017
Renovering av fasad och byte av fönster mot innergård	2016
Renovering av trapphus och dörrbyte lägenheter	2015/2016
Stamrenovering av trycksatta stammar	2012
Renovering av fasad och byte av fönster mot gata	2012
Byte av gårdsbjälklag samt nya förråd	2010-2011

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Besiktning gasledning	2026
Brandskyddskontroll och provtryckning av rökkanaler/eldstäder	2026
Elrevision	2026
Byte belysning till LED i elrum, undercentral, äldre källare och trapphus 14	2026
Byte rostig fasadventil	2026
Lagning och puts mur	2026
Slamsugning brunnar	2026
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2026

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-09. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift delas lika mellan köpare och säljare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv. Utöver årsavgiften debiteras de lägenheter som innehar balkonger ett balkongtillägg.



## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 203	3 029	2 108	2 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	721	- 1 388	- 409
Förändring av underhållsfond	331	189	428	159
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	174	1 012	-1 319	-68
Sparande kr/kvm	256	231	-323	62
Soliditet, %	67	67	65	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	748	726	577	544
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78	55	47	55
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	744	722	573	541
Lokalhyra kr/kvm	1 912	1 882	1 767	1 594
Bostadshyra kr/kvm	1 158	951	1 017	1 017
Driftkostnad kr/kvm	322	316	321	318
Energikostnad, kr/kvm	124	166	149	148
Ränta kr/kvm	173	187	95	75
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	199	199	195	88
Lån, kr/kvm	7 571	7 675	8 012	8 066
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 348	8 413	8 835	8 894
Räntekänslighet (%)	11.2	11.6	20.5	16
Snittränta (%)	2.29	2.44	1.19	0.93

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning om resultat

Föreningen uppvisar ett positivt resultat på 25 142 kr för 2025. Resultatet belastas även negativt av, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 480 171 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 175 054 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett ännu bättre positivt resultat avseende den löpande driften på 680 367 kr vilket överstiger underhållsplanens uppskattade genomsnittliga kostnad för kommande underhåll som uppgår till 506 000 kr.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 116 742	1 228 034	- 13 225 345	720 864
Disposition enligt föreningsstämma			720 864	-720 864
Avsättning till underhållsfond		506 000	-506 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-175 054	175 054	
Årets resultat				25 142
<b>Vid årets slut</b>	<b>52 116 742</b>	<b>1 558 980</b>	<b>- 12 835 427</b>	<b>25 142</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 12 504 481
Årets resultat före fondändring	25 142
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 506 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	175 054
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 12 810 285</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 12 810 285
<b>Totalt</b>	<b>- 12 810 285</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 159 101	2 094 224
Övriga rörelseintäkter	3	43 964	934 525
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 203 065</b>	<b>3 028 749</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 064 594	-1 200 186
Övriga kostnader	5	-117 649	-114 490
Personalkostnader	6	-80 774	-68 995
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-480 171	-480 171
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 743 188</b>	<b>-1 863 842</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>459 877</b>	<b>1 164 907</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 560	32 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 295	-476 127
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-434 735</b>	<b>-444 043</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>25 142</b>	<b>720 864</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>25 142</b>	<b>720 864</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>25 142</b>	<b>720 864</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	59 443 025	59 923 196
Inventarier, maskiner och installationer	10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 443 025</b>	<b>59 923 196</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 443 025</b>	<b>59 923 196</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	718
Övriga fordringar		41 006	24 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	128 034	99 942
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>169 040</b>	<b>125 182</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	1 094 162	816 207
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 094 162</b>	<b>816 207</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 263 202</b>	<b>941 389</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 706 227</b>	<b>60 864 585</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 116 742	52 116 742
Underhållsfond		1 558 980	1 228 034
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 675 722</b>	<b>53 344 776</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 835 427	-13 225 345
Årets resultat		25 142	720 864
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 810 285</b>	<b>-12 504 481</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 865 437</b>	<b>40 840 295</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	13 , 14	9 808 300	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 808 300</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>9 808 300</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	9 460 000	19 418 300
Leverantörsskulder		133 127	232 534
Skatteskulder		2 884	5 810
Övriga skulder		120 813	58 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	315 666	309 097
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 032 490</b>	<b>20 024 290</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>10 032 490</b>	<b>20 024 290</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 706 227</b>	<b>60 864 585</b>



# Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	459 878	1 164 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	480 171	480 171
<b>Summa</b>	<b>940 049</b>	<b>1 645 078</b>
Erhållen ränta	5 560	32 084
Erlagd ränta	-440 295	-476 127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>505 313</b>	<b>1 201 035</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning av rörelsefordringar	-43 857	-37 714
Ökning av rörelseskulder	-33 501	-448 927
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>427 955</b>	<b>714 394</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Nya lån	19 268 300	10 198 300
Amortering av låneskulder	-19 418 300	-11 171 540
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-150 000</b>	<b>-973 240</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>277 955</b>	<b>-258 846</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>816 207</b>	<b>1 075 052</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 094 162</b>	<b>816 207</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100 år
Balkonger	100 år
Förbättringsåtgärder	100 år
Uppskrivning byggnad	100 år
Lokaldörrar	40 år
Soprum	20 år
Tvättutrustning	5 år



## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Balkongtillägg  
Årsavgifter bostäder

2025	2024
9 072	9 018
1 716 948	1 666 896
<b>1 726 020</b>	<b>1 675 914</b>

### Hyresintäkter

Hyror bostäder \*  
Hyror lokaler  
Hyror p-platser/garage

73 846	60 878
302 112	297 432
57 123	60 000
<b>433 081</b>	<b>418 310</b>

### Totalt årsavgifter och hyror

<b>2 159 101</b>	<b>2 094 224</b>
------------------	------------------

\* Lägre hyresintäkt 2024 beror på hyresreduktion i samband med renovering av hyreslägenhet.

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter  
El  
Försäkringsersättningar  
Överlåtelseavgifter  
Övriga intäkter \*

2025	2024
5 730	0
801	0
0	929 850
2 904	3 525
34 529	1 150
<b>43 964</b>	<b>934 525</b>
<b>43 964</b>	<b>934 525</b>

### Totalt övriga rörelseintäkter

\* Av intäkten 2025 avser 15 619 kr återbetald moms efter omprövning av 2019 års deklaration och 14 188 kr avser bidrag för installation av elbilsaddstolpe.



## Not 4. Fastighetskostnader

### Driftskostnader

	2025	2024
El	56 932	47 940
Uppvärmning	248 523	276 397
Vatten och avlopp	108 955	95 775
Avfallshantering	43 383	39 585
Teknisk förvaltning	114 674	105 892
Serviceavtal	5 102	4 900
Besiktningkostnader	5 323	2 122
Systematiskt brandskyddsarbete	470	9 406
Snöröjning	27 870	18 650
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 720	6 250
Bredband	51 480	51 480
Kabel-TV	13 396	13 328
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 104	5 122
Försäkringar	39 174	38 744
Förbrukningsmaterial	13 397	13 104
Förbrukningsinventarier	1 558	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 234	75 800

**820 295**

**804 494**

### Reparationer

Huskropp	0	5 857
Hiss	4 845	12 584
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	7 753
Lokaler	5 122	0
Övriga installationer	3 875	0
Klottersanering	0	2 447
Vattenskador	15 076	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 020	7 281
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 718	6 800
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 995	3 064
VA & sanitet, installationer	3 685	5 000
Värme, installationer	0	12 013
Ventilation, installationer	10 907	15 776

**69 244**

**78 575**

### Planerat underhåll

Huskropp, fasader	48 631	0
Bostäder	0	274 157
El, installationer	12 611	0
Värme, installationer	53 460	42 960
VA & sanitet, installationer	37 665	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	22 687	0

**175 054**

**317 117**

### Totalt fastighetskostnader

**1 064 594**

**1 200 186**



## Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 280	5 230
Arvode ekonomisk förvaltning	75 272	73 472
Förvaltningskostnader	26 960	11 185
Tele och post	2 888	1 555
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	3 913
Bankkostnader	1 599	1 880
IT-tjänster	3 125	4 279
Övriga externa tjänster	1 725	6 806
Övriga externa kostnader	800	6 170
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>117 649</b>	<b>114 490</b>

## Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
<b>Löner och arvoden</b>		
Styrelsearvoden	58 800	52 500
Utbildning	3 500	0
	<b>62 300</b>	<b>52 500</b>
<b>Övriga personalkostnader</b>		
Sociala kostnader	18 474	16 495
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>80 774</b>	<b>68 995</b>

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	239 175	239 175
Uppskrivning byggnad	240 996	240 996
	<b>480 171</b>	<b>480 171</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>480 171</b>	<b>480 171</b>

## Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 810 000	26 810 000
<b>Summa:</b>	<b>26 810 000</b>	<b>26 810 000</b>



<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	22 702 106	22 702 106
Mark	19 462 153	19 462 153
Uppskrivning byggnad	24 099 656	24 099 656
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>66 263 915</b>	<b>66 263 915</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 3 930 754	- 3 691 579
Årets avskrivning på byggnader	- 239 175	- 239 175
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 169 929</b>	<b>-3 930 754</b>
<b>Ingående uppskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	-2 409 965	-2 168 969
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 240 996	- 240 996
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>-2 650 961</b>	<b>-2 409 965</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 443 025</b>	<b>59 923 196</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 532 177	18 530 356
Mark	19 462 153	19 462 153
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	28 786 000	26 086 000
Taxeringsvärde mark	34 555 000	49 456 000
	<b>63 341 000</b>	<b>75 542 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	60 000 000	72 200 000
Lokaler	3 341 000	3 342 000
	<b>63 341 000</b>	<b>75 542 000</b>
<b>Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	64 923	64 923
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>64 923</b>	<b>64 923</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 64 923	- 64 923
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 64 923</b>	<b>- 64 923</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetald försäkring	39 309	39 174
Förutbetalda kostnader	88 725	60 769
<b>Summa</b>	<b>128 034</b>	<b>99 943</b>
<b>Not 12. Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 092 529	813 949
Sparkonto Handelsbanken	1 633	2 258
<b>Summa</b>	<b>1 094 162</b>	<b>816 207</b>



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2025-03-28	1,14 %	0	5 220 000
Stadshypotek *	2026-03-30	2,24 %	5 220 000	0
SEB	2025-12-28	0,71 %	0	4 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,38 %	4 000 000	0
Stadshypotek	2025-03-03	3,37 %	0	2 958 300
Stadshypotek	2027-03-01	2,76 %	2 958 300	0
Stadshypotek	2025-03-28	3,09 %	0	5 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,90 %	4 940 000	0
Stadshypotek	2025-01-28	3,62 %	0	2 240 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,51 %	2 150 000	0

#### Summa skulder till kreditinstitut

**19 268 300**

**19 418 300**

\* Lånet löper med 3 månaders rörlig ränta.

### Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 460 000	19 418 300
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 808 300	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>19 268 300</b>	<b>19 418 300</b>

### Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	51 424	23 038
Förutbetalda intäkter	189 039	205 062
Upplupna driftskostnader	75 203	80 997
<b>Summa</b>	<b>315 666</b>	<b>309 097</b>



# Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08

---

Johanna Flanke  
Ordförande

---

Louise Brodin  
Ledamot

---

Hans Olofsson  
Ledamot

---

Fredrik Lilja  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Lars Hadders  
Intern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.04.2026 13:51

**SENT BY OWNER:**

Johan Berglund · 09.04.2026 09:42

**DOCUMENT ID:**

SyKDORN3Ze

**ENVELOPE ID:**

SyFPuAE3Wx-SyKDORN3Ze

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln.pdf

19 pages

**SHA-512:**

9821d087ff4220a93a09281eef19fec9e32693f645ef3a5bc26e62bd3c612a82d13347a7ff9235e3e7c71770e5802b4ef71f87baf399d67d267bf9d08c4c05f4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Gunilla Louise Brodin	 Signed	09.04.2026 09:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/11/22)
JOHAN FREDRIK LILJA	 Signed	09.04.2026 11:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/05/28)
Hans Ingvar Olofsson	 Signed	09.04.2026 11:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/07/03)
JOHANNA FLANKE	 Signed	09.04.2026 13:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/06/30)
LARS HADDERS	 Signed	09.04.2026 13:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/21)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse 2025

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svartpoppeln, org. nr 769611-1876

## Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för 2025 avseende Brf Svartpoppeln.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna samt att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Jag som revisor har ansvaret att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god 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 räkenskapshandlingarna. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall genomföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att kunna ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar såväl en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025, och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och författningar samt stadgar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Svartpoppeln för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### *Uttalanden*

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, det datum som framgår av elektronisk underskrift

Lars Hadders

Internrevisor BRF Svartpoppeln

Följande handlingar har undertecknats den 9 april 2026



**Revisionsberättelse Brf Svartpoppeln.pdf**

(351431 byte)  
SHA-512: 8d8afd4332cccd45ba79f37a297d4c9c751ac  
044366b3101fd8f7e1c86fe0bf15da47bbcabb6f8f43c  
220ed484b6f9dee50befb6b2040f396356460cd2bf9bc

## Underskrifter

2026-04-09 14:33:34 (CET)



**Lars Hadders**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Revisionsberättelse Brf Svartpoppeln 251231**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
9a485ce965ea8e78b7fa15b1bd5b4585d6cee083a2477cc237101b76ce29328e6f985925076c90017f3dfad8c7b1be93e6937aa82594b389142be5d45f824f7d



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättsinnehavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

## **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

## **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

## **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

## **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

## **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

## **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

## **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

## **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

