



Välkommen till årsredovisningen för Brf Propellern i Torslanda

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Amhult 1:278	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 192 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 192 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Zachrisson	Ordförande
Lars Thomas Olsson	Styrelseledamot
Pavel Kominek	Styrelseledamot
Peter Henriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Per Malmquist - Sammanställande
Göte Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Stenläggning Pergola - Tagit bort grus och lagt plattor.
Gummimatta under lekredskap - För att slippa grus.
- 2013** ● Omläggning av växter mot gångbana (Riksbyggen) - Förtydliga gångbanan
- 2014** ● Ramper har installerats vid ingångarna - Underlätta inpassage
Träd (4) har fällts på gården - Öka ljusinsläpp på gården
Extra metallskydd har satts upp på våra entrédörrar - För ökat skydd
- 2015-2016** ● Fasadbyte/omläggning - JM stod för kostnaderna
- 2016** ● Monterat Autotändning i trappuppgångar - Trygghets Faktor
Förändring av soprummet - Miljöanpassning
Träd (3 st) har fällts på gården - För att minska nedskräpningen
- 2017** ● Träd (4) har fällts på gården - Ökat ljusinsläpp samt nedskräpning på gården
Breddning o markering p-platser - Förenklad parkering
OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll - Myndighets Krav
- 2018** ● Träd (4) har fällts på gården - Ökat ljusinsläpp
Installation av automatiska dörröppnare - Handikappanpassning
- 2019** ● Installation av nya portlås- samt infotavlor - Överskådligare och enklare att göra
uppdateringar
Frånluftsrensning ventilation - Åtgärd efter OVK
Avloppsrensning - Underhåll av avlopp
EL Omkoppling av strömförsörjning från Piloten till Propellern - Bära våra egna EL-Kostn.
- 2020** ● Boulebana på utegård - Högre trivselfaktor på utegården
- 2021** ● Målning i samtliga trapphus - Underhåll av trapphus
Upprustning gemensam utegård - Högre trivselfaktor på utegården

- 2022** ● Tillsyn lekplats på utegården - Ökad säkerhet i föreningen
Spolning av avloppsbrunnar - Enligt underhållsplan
Tillsyn lås i gemensamma utrymmen - Ökad säkerhet i föreningen
Träd har fällts på utegården - Sjukdom på träd
Fortsatt upprustning gemensam utegård - Högre trivselfaktor på utegården
- 2023** ● Avrinning samt snöskydd på tak byggnad 7 och 9
Rensning och injustering av ventilationskanaler i samtliga lägenheter efter OVK
OVK obligatorisk ventilationskontroll - myndighetskrav
Borttagning av utgångna leksaker på utegården
Förbättringsåtgärder på tak
- 2024** ● Underhåll enligt avtal med SBC om teknisk förvaltning av fastigheten
- 2025** ● Underhåll enligt avtal med SBC om teknisk förvaltning av fastigheten

Planerade underhåll

- 2026** ● Underhåll enligt avtal med SBC om teknisk förvaltning av fastigheten

Avtal med leverantörer

Kabel-tv och bredband Allente/Bahnhof

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i BRF Propellern/BRF Piloten, med en andel på 50%.
Samfälligheten förvaltar 10 parkeringsplatser för gäster samt gångbana.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ordföranden har ordet:

Styrelsen har under året haft fortsatt fokus på föreningens ekonomi och på att säkerställa att tidigare års underskott och minusresultat skall återhämta sig. Driftskostnaderna för föreningen har legat stabilt på en bra nivå och inte dragit ifrån särskilt mycket trots information inför året att just dessa kostnader för bostadsrättsföreningar kommer att höjas från 1 januari, 2025.

Höjning av medlemsavgifterna:

I samband med budgetarbetet för 2026 beslutade styrelsen i Oktober om en höjning av medlemsavgifterna med 5% från 1 januari, 2026. Detta för att ytterligare stärka ekonomin och förhoppningsvis kunna börja amortera på föreningens lån framåt. Medlemmarna blev informerade om detta i November 2025. Styrelsen ser inga nya justeringar av avgifterna under 2026 men lämnar fortfarande öppet för att eventuella höjningar kan ske beroende på hur det finansiella omvärldsläget utvecklar sig under året och inför budgetarbetet 2027.

Förändring i lånevillkor samt amortering:

Styrelsen har haft en god kontakt med föreningens bank Swedbank, men har ändå genom en låneupphandling gått igenom eventuellt byte av bank för att få bästa möjliga förutsättningar för föreningens ekonomi. Låneupphandlingen resulterade inte i ett beslut om byte av bank då det framkom att föreningen har bra villkor hos befintlig bank Swedbank.

Föreningen har i nuläget 2 av 4 lån bundna på 3 år till en ränta på 3.4%. Villkorsperioden för lånen båda dessa lånen är 2024-02-09 tom 2027-01-25. Resterande 2 lån ligger kvar som rörliga pga. riskspridningen.

Samtliga föreningens lån ligger kvar som amorteringsfria.

Styrelsen har även följt upp vid jämna tillfällen att lagd budgeten för verksamhetsåret 2025 håller sig inom ramarna. Ett ytterligare steg för att hålla koll på ekonomin.

En viktig milstolpe för föreningens ekonomi är övergången från regelverket K2 till K3, ett lagkrav från januari, 2026. Det nya K3 regelverket innebär att för redovisningen delas byggnaden in i komponenter och skrivs av utifrån respektive livslängd. Ett exempel är om vår förening renoverar fasaden. Då läggs fasaden upp som en tillgång/komponent och skrivs av enligt en avskrivningsplan över tid i stället för att kostnadsföras på resultatet. I kombination med en uppdaterad underhållsplan (2024) blir förutsättningarna för bra ekonomisk översikt ännu bättre, vilket styrelsen jobbat mycket med under året. Kommande fokus för styrelsen blir att upprätta en flerårsbudget för att komplettera K3 och den nyupprättade underhållsplanen. Det finns redan idag en kostnadskalkyl upprättad av styrelsen som ger en överblick över kostnader för underhåll på kort och lång sikt.

Övergången till K3 bidrog till att "avskrivning byggnad" slutade ca 600 KSEK över budgeterat och är den enskilt största faktorn till att föreningens årsresultat inte landar på budgeterat ~plus minus noll för 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

På årsstämman 2025 presenterades ett förslag till medlemmarna om kombinerat avtal för kabel-tv och bredband som skulle innebära en mycket billigare kostnad än många medlemmar betalar för sina bredbandsabonnemang idag. Förslaget godkändes av stämman och avtalet skrevs på under hösten 2025 och börjar gälla från 1 februari, 2026. Samtliga medlemmar fick i samband med beslutet information om att säga upp sina befintliga abonnemang på bredband per den 1 februari, 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 773 055	2 506 812	2 375 042	2 117 173
Resultat efter fin. poster	-775 483	-676 299	-1 199 525	-63 860
Soliditet (%)	64	65	65	65
Yttre fond	2 020 927	1 827 856	1 656 035	1 411 714
Taxeringsvärde	70 400 000	79 200 000	79 200 000	79 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	777	740	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	98,8	98,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 587	9 587	9 587	9 590
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 587	9 587	9 587	9 590
Sparande / kvm totalyta, kr	145	-9	-168	165
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	15	13	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	102	124	98	91
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	37	34	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	165	176	146	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,92	4,18	-
Räntekänslighet (%)	11,22	12,34	12,96	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen lämnar härmed följande uppllysning för årets förlust.

Planerat budgeterat resultat för 2025 var att landa i stort sett +/- 0 efter några år av skyhöga räntekostnader samt förhöjda driftskostnader. Styrelsen räknade in nyförhandlade lånevillkor, höjda medlemsavgifter samt övriga åtstramningar i avtal och kostnader.

Ökade räntekostnader: landade ca 100 000kr över budgeterat (850 000kr) vilket bidrar till det negativa resultatet.

Ökade avskrivningar: i samband med övergången till nytt regelverk K3 ökade föreningens avskrivningar med ca 500 000kr (budgeterat 590 000kr) vilket bidrar till det negativa resultatet med drygt 600 000kr.

Reparationer och underhåll av fastigheten: under 2025 har det varit en del reparationer (50 000kr) samt underhåll av vår fastighet (75 000kr) som inte varit med i budgeten. Tex behövde nödtelefonerna i föreningens hissar bytas ut då 2G och 3G nätet läggs ner samt har det varit en hel del underhåll av porttelefonsystemet (som är från 2016).

Ovan förklarade poster landar runt -820 000kr varav höjda avskrivningar i samband med K3 -600 000kr.

Styrelsen arbetar vidare med att hålla kostnaderna nere och se över avtal samt noga överväga kostnader.

Styrelsen har också lämnat beslut till valberedningen om sänkta arvoden till styrelsen med (minst) 1 prisbasbelopp. Detta motsvarande det tekniska avtal som slutits med SBC för bättre översyn och underhåll av fastigheten samt hantering av felanmälningar. Då avtalet fallit ut väldigt väl under 2025 går styrelsen tillbaka till den dialog som var uppe på årsstämman 2024 där styrelsen meddelade att arvoden skulle justeras motsvarande det tekniska avtalet när väl avtalet implementerats väl i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	46 500 000	-	-	46 500 000
Upplåtelseavgifter	10 970 000	-	-	10 970 000
Fond, yttre underhåll	1 827 856	-51 250	244 321	2 020 927
Kapitaltillskott	602 369	-	-355 076	247 293
Balanserat resultat	-1 722 195	-625 049	-244 321	-2 591 565
Årets resultat	-676 299	676 299	-775 483	-775 483
Eget kapital	57 501 731	0	-1 130 559	56 371 172

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 347 244
Årets resultat	-775 483
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 321
Totalt	-3 367 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	75 374
Balanseras i ny räkning	-3 291 674

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 773 056	2 506 812
Övriga rörelseintäkter	3	5 442	3 076
Summa rörelseintäkter		2 778 498	2 509 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 079 692	-1 108 901
Övriga externa kostnader	9	-142 978	-139 889
Personalkostnader	10	-232 897	-199 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 162 905	-595 404
Summa rörelsekostnader		-2 618 472	-2 043 950
RÖRELSERESULTAT		160 025	465 938
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 454	58 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-964 963	-1 201 229
Summa finansiella poster		-935 509	-1 142 237
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-775 483	-676 299
ÅRETS RESULTAT		-775 483	-676 299

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	84 020 289	85 159 773
Maskiner och inventarier	13	210 666	226 464
Summa materiella anläggningstillgångar		84 230 954	85 386 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 230 954	85 386 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 626	4 824
Övriga fordringar	14	1 947 974	1 970 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 984	29 658
Summa kortfristiga fordringar		2 047 584	2 005 406
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 305 355	1 309 215
Summa kassa och bank		1 305 355	1 309 215
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 352 939	3 314 621
SUMMA TILLGÅNGAR		87 583 894	88 700 858

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 717 293	58 072 369
Fond för yttre underhåll		2 020 927	1 827 856
Summa bundet eget kapital		59 738 220	59 900 225
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 591 565	-1 722 195
Årets resultat		-775 483	-676 299
Summa ansamlad förlust		-3 367 048	-2 398 494
SUMMA EGET KAPITAL		56 371 172	57 501 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 525 092	16 525 092
Summa långfristiga skulder		16 525 092	16 525 092
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 076 132	14 076 132
Leverantörsskulder		87 646	78 244
Skatteskulder		120 744	115 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	403 108	403 774
Summa kortfristiga skulder		14 687 630	14 674 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 583 894	88 700 858

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	160 025	465 938
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 162 905	595 404
	1 322 930	1 061 342
Erhållen ränta	29 454	58 992
Erlagd ränta	-981 624	-1 216 126
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 761	-95 792
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	266 365	-375 689
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 257	83 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	667 382	-387 500
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 623	-232 272
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 623	-232 272
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-355 076	602 369
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-355 076	602 369
ÅRETS KASSAFLÖDE	304 683	-17 402
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 896 625	2 914 027
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 201 308	2 896 625

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Propellern i Torslanda är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	8,91 %
Fasader	4,45 %
Balkonger	2,97 %
Fönster	5,94 %
Stamledningar VA	2,23 %
Stamledningar Värme	1,78 %
Styr & övervakning	5,94 %
Ventilation	5,94 %
EI	2,97 %
Hissar	8,91 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 727 408	2 479 632
Hysesintäkter p-plats	7 700	11 550
Elintäkter laddstolpe moms	30 842	8 286
Pantsättningsavgift	588	1 719
Överlåtelseavgift	2 940	2 746
Administrativ avgift	637	490
Andrahandsuthyrning	2 940	2 390
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	2 773 056	2 506 812

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	5 442	3 076
Summa	5 442	3 076

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	57 487	37 501
Fastighetsskötsel gård enl avtal	54 613	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	67 082
Larm och bevakning	10 500	15 654
Städning enligt avtal	25 295	28 349
Hissbesiktning	7 334	7 098
Gårdkostnader	3 570	1 827
Gemensamma utrymmen	0	3 511
Snöröjning/sandning	13 331	18 721
Serviceavtal	0	40 189
Serviceavtal, hissar	41 556	0
Förbrukningsmaterial	905	1 401
Summa	214 591	221 332

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 734	0
Installationer	0	1 759
Dörrar och lås/porttele	7 853	8 435
VVS	0	2 800
Värmeanläggning/undercentral	3 335	749
Ventilation	11 177	14 555
Elinstallationer	9 793	3 904
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 170	0
Hissar	0	20 781
Fönster	0	1 181
Vattenskada	2 999	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 521	0
Summa	49 582	54 163

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tele/TV/bredband/porttelefon	29 264	51 250
Hiss	46 110	0
Summa	75 374	51 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 919	47 830
Uppvärmning	325 331	397 183
Vatten	130 851	117 599
Sophämtning/renhållning	41 711	44 592
Summa	567 812	607 204

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 820	55 617
Kabel-TV	72 593	0
Bredband	17 856	60 655
Fastighetsskatt	62 064	58 680
Summa	172 333	174 952

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	738
Revisionsarvoden extern revisor	22 375	20 250
Styrelseomkostnader	0	1 568
Fritids och trivselkostnader	0	2 943
Föreningskostnader	8 609	3 744
Förvaltningsarvode enl avtal	77 783	68 422
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	2 940	2 580
Korttidsinventarier	11 590	0
Administration	2 475	2 919
Konsultkostnader	6 244	34 719
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	142 978	139 889

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	177 506	152 000
Arbetsgivaravgifter	55 391	47 756
Summa	232 897	199 756

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	963 564	1 200 402
Dröjsmålsränta	182	184
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 217	643
Summa	964 963	1 201 229

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 570 000	92 570 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 570 000	92 570 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 410 227	-6 820 631
Årets avskrivning	-1 139 484	-589 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 549 711	-7 410 227
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 020 289	85 159 773
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 800 000</i>	<i>24 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	18 200 000
Summa	70 400 000	79 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	232 272	0
Årets inköp	7 623	232 272
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	239 895	232 272
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 808	0
Årets avskrivning	-23 421	-5 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 229	-5 808
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	210 666	226 464

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 007	44 196
Skattefordringar	4 192	0
Momsavräkning	2 822	114 318
Övriga kortfristiga fordringar	0	225 000
Transaktionskonto	837 562	517 285
Borgo räntekonto	1 058 391	1 070 125
Summa	1 947 974	1 970 924

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 332	5 370
Förutbet försäkr premier	39 645	0
Förutbet kabel-TV	16 356	0
Förutbet bredband	1 488	17 680
Upplupna intäkter	6 163	6 608
Summa	81 984	29 658

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,37 %	9 387 670	9 387 670
Swedbank	2027-01-25	3,40 %	10 014 030	10 014 030
Swedbank	2027-01-25	3,40 %	6 511 062	6 511 062
Swedbank	2026-03-28	2,26 %	4 688 462	4 688 462
Summa			30 601 224	30 601 224
Varav kortfristig del			14 076 132	14 076 132

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 601 224 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	243	0
Uppl kostn el	6 834	6 139
Uppl kostnad Värme	40 744	43 896
Uppl kostn kabel-TV	7 632	0
Uppl kostn räntor	93 932	110 593
Uppl kostn vatten	11 111	9 272
Uppl kostnad Sophämtning	3 964	3 035
Uppl kostnad arvoden	0	1 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	565
Förutbet hyror/avgifter	238 648	228 474
Summa	403 108	403 774

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 100 000	35 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

From 1 februari, 2026; i samband med avtalet för kabel-tv/bredband läggs en avgift på 150kr på respektive medlems medlemsavgift som separat post. Samtliga medlemmar har fått information om detta skriftligt i god tid från styrelsen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Johanna Zachrisson
Ordförande

Lars Thomas Olsson
Styrelseledamot

Pavel Kominek
Styrelseledamot

Peter Henriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 10:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 15:46

DOCUMENT ID:

SJDNSdbi-l

ENVELOPE ID:

Hye8ErObiWg-SJDNSdbi-l

DOCUMENT NAME:

Brf Propellern i Torslanda, 716447-8377 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

619d4fb056b7b36e89949430c089e9ec23b506ecccefab
e71d5cc663a3d6a605fe0ea6b66d26cd1174d0a163881b
fbb307a1e4ad44418dbbc4e17af541a41e54

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
1. Lars Thomas Olsson thomas1974olsson@outlook.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:51 25.03.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.242
2. PAVEL KOMINEK pavel.kominek67@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:52 25.03.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.170
3. JOHANNA ZACHRISSON johannazachrisson2@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 15:59 25.03.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.25
4. ULF PETER HENRIKSSON henriksson_peter@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 15:31 27.03.2026 21:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.190
5. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:48 30.03.2026 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Propellern i Torslanda, org.nr. 716447-8377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Propellern i Torslanda för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Propellern i Torslanda för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med en 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 10:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 15:46

DOCUMENT ID:

Byew4S_bjWg

ENVELOPE ID:

BJvErdbjbx-Byew4S_bjWg

DOCUMENT NAME:

Propellern Revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

84a97602176bc336ba0e033864f5db57dab07cc614447
83c7147b8561e97f90f2a195a4ee92b45e19d1fd7840c2
c4fa999ac202227592627dd0c653410a177b4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	31.03.2026 10:48	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	31.03.2026 10:35	Low	IP: 158.174.125.18

* 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

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

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