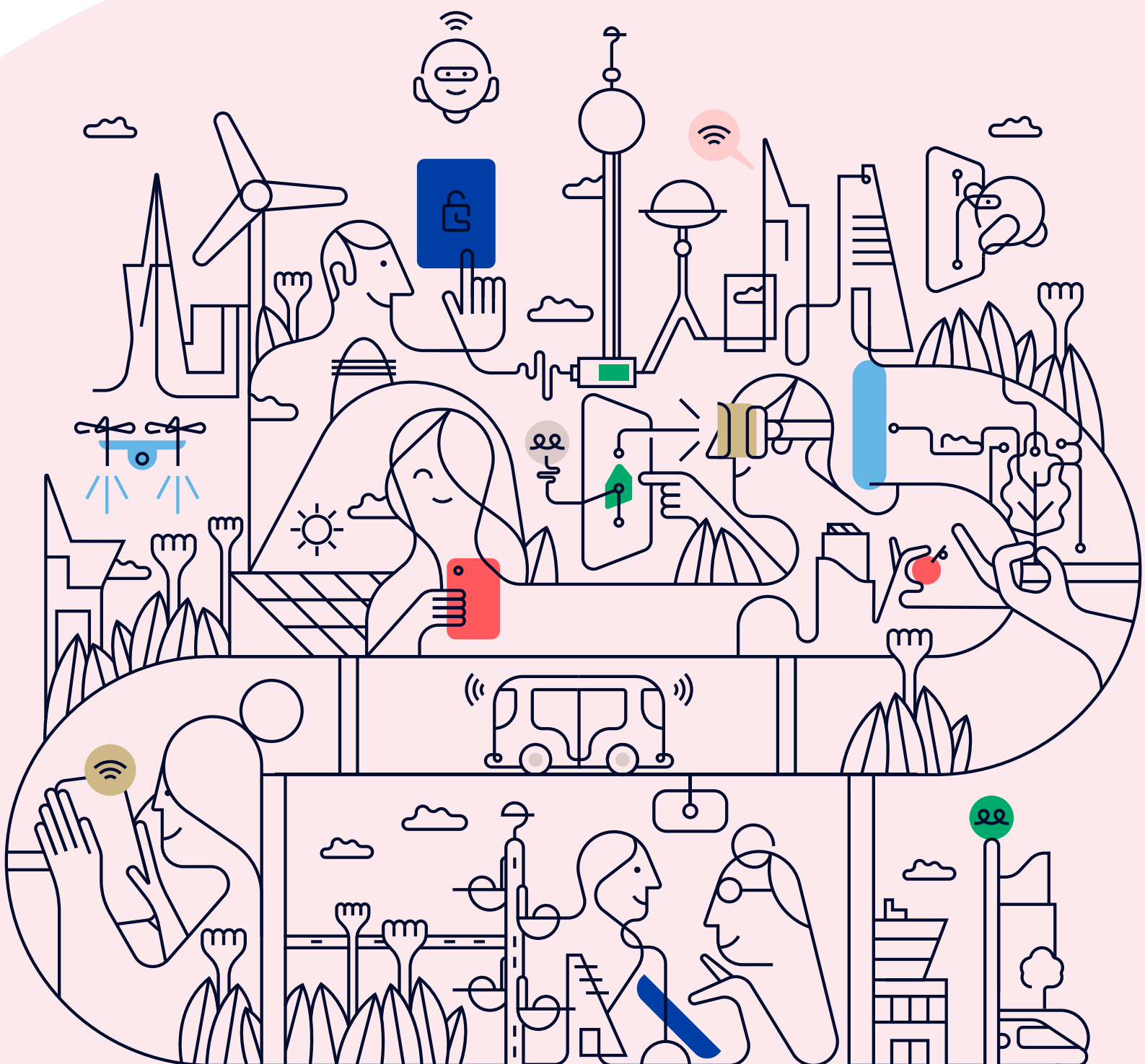




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Propellern

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 6         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 8         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 8         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 9</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 10</b> |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 12</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 13</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 21</b> |

# 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 för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-26 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Propellern 1         | 1957    | Täby   |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 122 bostadsrätter om totalt 7 710 kvm och 1 lokal om 52 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 762 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Björn Martin Wass                 | Ordförande      |
| Carl Göran Michael De Paulis      | Styrelseledamot |
| Cim Maria Nathalie Wass           | Styrelseledamot |
| Elias Folkesson                   | Styrelseledamot |
| Stefan Thor Göran George Göranzon | Styrelseledamot |

### Valberedning

Ingela Simon  
Rikard Ajsman

### **Firmateckning**

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

### **Revisorer**

Ola Olsson   Revisor   Kungsbron Borevision AB

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2031.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2015-2034** ● Underhållsplan upprättad av SBC under 2012.

**2017** ● Fönsterbyte har genomförts i samtliga 3 hus  
LED konvertering har genomförts av såväl utebelysning samt i våra gemensamhetsutrymmen

**2017-2018** ● Extrastämma för fastställande av moderna stadgar  
Möte och korrespondens med kommun ang. P-eländet

**2018** ● Införande av en gemensam byta-prylar-hylla  
Firat 60-årsjubiléum  
Värmesystemet utrustat med extratankar för att minska knackningar i element  
Omarbetad hemsida  
Komplettering med nya cykelställ

**2018-2019** ● TV-upphandling påbörjad  
Upphandling omisolering av våra vindar

**2023** ● Slutfört OVK  
Ommålning av hissdörrar i entréplanen  
Byte värmepumpar  
Brandinspektion  
Omfattande hissreparationer H3 & H1  
Inköp av grillhus  
Installerat ventilation i vår lokal

**2024** ● Nya batterier brandvarnare  
Uppgraderat stadgarna  
Genomfört både vår- och höststädning  
Utfört cykelrensning  
Uppgraderat ventilationen för att slippa fler fuktskador  
Invigt grillhuset  
Bytt ut fjärrvärmen mot nya, egna, värmepumpar  
Hissen i 5:an fått renoverad hastighetsregulator  
Åtgärdat nedslag från Elrevision  
Elrevision p.g.a. ny lagstiftning inom området

## Avtal med leverantörer

|                                           |                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------|
|                                           | Fortnox finans AB                |
|                                           | Finansia Sverige AB              |
| Brandskydd/Tillsyn                        | Brandsäkra Norden                |
| Bredband                                  | Obe Network                      |
| Data/Telefoni                             | Telenor                          |
| Dörröppnare                               | Tormax                           |
| Ekonomisk förvaltning                     | SBC Sveriges bostadsrättscentrum |
| El                                        | Switch Nordic green AB           |
| El                                        | Elbolag1                         |
| Elbilsladdning                            | Elaway AB                        |
| Elnät                                     | Ellevio                          |
| Energikonsult                             | Lafor                            |
| Entrémattor                               | CWS-boco Sweden AB               |
| Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar | S&P Insurance Consulting AB      |
| Fastighetsskötsel                         | Rofas                            |
| Filter till våra fönster                  | Acticon                          |
| Finansiella tjänster                      | Handelsbanken                    |
| Fondsparande                              | Nordnet                          |
| Gemensam el                               | Infometric                       |
| Hissbesiktningar                          | Hissbesiktningar i Sverige AB    |
| Hisskötsel                                | Elevate Stockholm                |
| Info och juridiska tjänster               | Bostadsrätterna                  |
| Info och juridiska tjänster               | Borätt forum AB                  |
| Infoskärmar & bokning av tvättstugan      | CLS Elektronikservice            |
| Jourtjänst                                | DRS Dygnet Runt Service          |
| Lån                                       | Stadshypotek                     |
| Lås & larm                                | Österåkers lås & larm            |
| Maskiner i tvättstugan                    | Leda Fastighetsservice           |
| Revision                                  | Kungsbron                        |
| Skyltar & P-tillstånd                     | Skyltdirekt AB                   |
| Sopor                                     | Täby kommun                      |
| Sopor                                     | Verdis                           |
| Städning                                  | Smart Förvaltning Sverige AB     |
| Stamspolning                              | Sortera industry                 |
| Störningsjour                             | Rapid säkerhet AB                |
| Störningsjour kväll/helg                  | Svenska störningsjouren AB       |
| Tele/Data                                 | 3 (hi3g Access Ab)               |
| Tv                                        | Tele 2                           |
| Vatten                                    | Roslagsvatten/Täby kommun        |
| Websupport                                | Web                              |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Amorterar 297.000:-/år. Gjort en extra amortering om 567.000:-

Månadsspar i kapitalförsäkring 25.000:- igen. Vi hade dragit ner till 12.500:- men gick tillbaka till det högre beloppet i september, när vi såg att vi hade ekonomi till det.

Vi har installerat hjärtstartare i 3:an.

Uppgraderat internet till 2,5 gig.

I övrigt har vi försökt spara och gnetat för att hålla budgeten, vilket verkar ha lönat sig.

Bytt ut en av våra värmepumpar. Garantijobb.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 8%.

### Förändringar i avtal

Genomfört upphandling av låneinstitut, SHB, vår gamla bank, gav bästa bud.

Upphandlat ekonomiskt förvaltare, även har gav bef. bästa budet, så vi behöll SBC.

Bytt revisor till Kungsbron.

Sagt upp fjärrvärmes och installerat nya värmepumpar.

Skapat brandrutiner

Uppdaterat vårt larmsystem till 5G

Delat ut brandvarnare till hugade medlemmar

### Övriga uppgifter

Försett vår lokal med jordade eluttag

Låtit spola avloppsledningen som går ut från 3:an, med anledning av översvämning

Klottersanerat

Lyckats få kommunen att rensa ogräs på sin sida av gatan

Installerat ljusslinga på uteplatsen

Renoverat avlopp i ettan

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 154 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 973 837   | 6 391 209   | 6 287 071   | 6 218 163   |
| Resultat efter fin. poster                         | 253 953     | -513 012    | -711 446    | -802 928    |
| Soliditet (%)                                      | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Yttre fond                                         | 5 051 436   | 4 574 436   | 4 318 133   | 4 112 959   |
| Taxeringsvärde                                     | 159 585 000 | 167 678 000 | 167 678 000 | 167 678 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 889         | 811         | 790         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,2        | 97,7        | 92,6        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 3 918       | 4 030       | 4 077       | 4 143       |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 891       | 4 003       | 4 050       | 4 143       |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 186         | 83          | 89          | 145         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 184         | 166         | 161         | 182         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 0           | 63          | 69          | 68          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 46          | 47          | 34          | 32          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 230         | 276         | 263         | 282         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,91        | 4,21        | 4,40        | 1,52        |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,41        | 4,97        | 5,16        | -           |

**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 el (totalt 426 472 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 620 961           | -                                            | -                               | 620 961           |
| Fond, yttre<br>underhåll | 4 574 436         | -                                            | 477 000                         | 5 051 436         |
| Balanserat resultat      | -7 637 595        | -513 012                                     | -477 000                        | -8 627 606        |
| Årets resultat           | -513 012          | 513 012                                      | 253 953                         | 253 953           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-2 955 209</b> | <b>0</b>                                     | <b>253 953</b>                  | <b>-2 701 256</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 150 606        |
| Årets resultat                                                     | 253 953           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -477 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-8 373 653</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråk tas                           | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-8 373 653</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 6 973 840         | 6 391 209         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | -400              | 3 263             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>6 973 440</b>  | <b>6 394 472</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -4 152 612        | -3 911 667        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -260 754          | -234 857          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -309 093          | -305 157          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 189 584        | -1 155 209        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 912 043</b> | <b>-5 606 890</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 061 396</b>  | <b>787 582</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 10         | 82 494            | 13 508            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11         | -889 937          | -1 314 101        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-807 443</b>   | <b>-1 300 593</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>253 953</b>    | <b>-513 012</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>253 953</b>    | <b>-513 012</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 26 097 234 | 27 251 118 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 785 460    | 821 160    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 26 882 694 | 28 072 278 |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | 15     | 604 217    | 379 224    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 604 217    | 379 224    |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 27 486 911 | 28 451 502 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 42 698     | 73 735     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 225 511    | 584 656    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 195 930    | 205 315    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 464 139    | 863 706    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 786 740    | 96 593     |
| Summa kassa och bank                         |        | 786 740    | 96 593     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 250 878  | 960 299    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 28 737 789 | 29 411 801 |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 620 961           | 620 961           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 051 436         | 4 574 436         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>5 672 397</b>  | <b>5 195 397</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -8 627 606        | -7 637 595        |
| Årets resultat                               |        | 253 953           | -513 012          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-8 373 653</b> | <b>-8 150 606</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-2 701 256</b> | <b>-2 955 209</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 11 001 506        | 1 812 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 100               | 100               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>11 001 606</b> | <b>1 812 100</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 19 198 630        | 29 256 132        |
| Leverantörsskulder                           |        | 207 199           | 278 603           |
| Skatteskulder                                |        | 27 017            | 20 752            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 187 228           | 186 675           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 817 366           | 812 748           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>20 437 440</b> | <b>30 554 910</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>28 737 789</b> | <b>29 411 801</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 061 396</b> | <b>787 582</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 189 584        | 1 155 209        |
|                                                                                 | <b>2 250 980</b> | <b>1 942 791</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 10 494           | 13 508           |
| Erlagd ränta                                                                    | -907 439         | -1 352 755       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 354 035</b> | <b>603 543</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 19 172           | -14 550          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -42 467          | -536 372         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 330 740</b> | <b>52 621</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -375 000         |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                               | -225 000         | -225 000         |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                             | 72 007           | 577 008          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-152 993</b>  | <b>-22 992</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -867 996         | -364 930         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-867 996</b>  | <b>-364 930</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>309 751</b>   | <b>-335 301</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>663 571</b>   | <b>998 872</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>973 322</b>   | <b>663 571</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Propellern 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.

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, el, 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    | 1,60 - 3,30 %  |
| Yttertak            | 3,30 %         |
| Fasader             | 3,30 %         |
| Stamledningar VA    | 2,40 %         |
| Stamledningar Värme | 3,30 - 4,00 %  |
| Ventilation         | 3,30 %         |
| El                  | 2,20 - 10,00 % |
| Hissar              | 2,50 %         |
| Sekundärbyggnader   | 2,80 %         |
| Fönster             | 3,30 %         |
| Byggnad             | 1,30 - 6,70 %  |
| Styr & övervakning  | 4,00 %         |
| Installationer      | 4,00 %         |

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

## 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           | 6 423 990        | 5 888 892        |
| Hysesintäkter lokaler          | 104 437          | 102 396          |
| Hysesintäkter garage           | 0                | 1 107            |
| Hysesintäkter p-plats, moms    | 1 200            | 2 360            |
| El                             | 8 248            | 0                |
| El, moms                       | 366 284          | 364 129          |
| Elintäkter laddstolpe moms     | 3 743            | 0                |
| Intäkter solel, moms           | 574              | 166              |
| Parkering                      | 0                | 350              |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 326              | 668              |
| Påminnelseavgift               | 840              | 120              |
| Dröjsmålsränta                 | 509              | 0                |
| Pantsättningsavgift            | 11 745           | 8 547            |
| Överlåtelseavgift              | 16 170           | 13 970           |
| Administrativ avgift           | 8 820            | 3 724            |
| Andrahandsuthyrning            | 26 950           | 4 780            |
| Öres- och kronutjämnings       | 4                | 0                |
| <b>Summa</b>                   | <b>6 973 840</b> | <b>6 391 209</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2025        | 2024         |
|-----------------|-------------|--------------|
| Övriga intäkter | -400        | 3 263        |
| <b>Summa</b>    | <b>-400</b> | <b>3 263</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 414 828        | 409 813        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0              | 6 569          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 0              | 2 638          |
| Larm och bevakning                  | 31 980         | 3 934          |
| Städning enligt avtal               | 103 502        | 93 299         |
| Besiktningar                        | 2 116          | 20 156         |
| Hissbesiktning                      | 4 688          | 4 500          |
| Brandskydd                          | 83 564         | 78 451         |
| Bevakning                           | 10 931         | 12 441         |
| Gårdkostnader                       | 6 373          | 5 350          |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 2 619          |
| Snöröjning/sandning                 | 9 636          | 8 876          |
| Serviceavtal                        | 134 971        | 61 759         |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 19 816         | 19 557         |
| Fordon                              | 438            | 0              |
| Förbrukningsmaterial                | 5 000          | 27 371         |
| <b>Summa</b>                        | <b>827 843</b> | <b>757 332</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 9 000          | 3 924          |
| Tvättstuga                   | 27 434         | 62 844         |
| Trapphus/port/entr           | 0              | 8 118          |
| Dörrar och lås/porttele      | 5 568          | 33 469         |
| VVS                          | 142 851        | 11 308         |
| Värmeanläggning/undercentral | 562 199        | 42 676         |
| Ventilation                  | 0              | 35 519         |
| Elinstallationer             | 7 895          | 18 631         |
| Hissar                       | 29 837         | 70 612         |
| Vattenskada                  | 0              | 17 523         |
| <b>Summa</b>                 | <b>784 783</b> | <b>304 624</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 1 425 691        | 1 286 311        |
| Uppvärmning             | 920              | 490 828          |
| Vatten                  | 355 382          | 367 196          |
| Sophämtning/renhållning | 252 631          | 233 534          |
| Grovsopor               | 9 334            | 13 157           |
| <b>Summa</b>            | <b>2 043 958</b> | <b>2 391 026</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 163 138        | 151 435        |
| Kabel-TV               | 36 087         | 45 188         |
| Bredband               | 80 626         | 56 421         |
| Fastighetsskatt        | 216 178        | 205 640        |
| <b>Summa</b>           | <b>496 029</b> | <b>458 684</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 9 401          | 15 004         |
| Inkassokostnader                | 521            | 2 756          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 31 250         | 31 250         |
| Styrelseomkostnader             | 464            | 16 592         |
| Fritids och trivselkostnader    | 254            | 178            |
| Föreningskostnader              | 4 676          | 17 025         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 109 692        | 105 700        |
| Överlåtelsekostnad              | 24 696         | 14 042         |
| Pantsättningskostnad            | 16 758         | 12 900         |
| Administration                  | 18 055         | 4 116          |
| Konsultkostnader                | 36 568         | 6 875          |
| Bostadsrätterna Sverige         | 8 420          | 8 420          |
| <b>Summa</b>                    | <b>260 754</b> | <b>234 857</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025           | 2024           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 235 200        | 232 204        |
| Arbetsgivaravgifter | 73 893         | 72 953         |
| <b>Summa</b>        | <b>309 093</b> | <b>305 157</b> |

## NOT 10, FINANSIELLA INTÄKTER

|                             | 2025          | 2024           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Ränteintäkter från bank     | -10 147       | -13 247        |
| Ränteintäkter skattekonto   | -347          | -261           |
| Övriga finansiella intäkter | 72 000        | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>61 506</b> | <b>-13 508</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024             |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 889 914        | 1 314 194        |
| Dröjsmålsränta               | 23             | -93              |
| <b>Summa</b>                 | <b>889 937</b> | <b>1 314 101</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 50 337 415         | 49 962 415         |
| Årets inköp                                   | 0                  | 375 000            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>50 337 415</b>  | <b>50 337 415</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -23 086 297        | -21 966 788        |
| Årets avskrivning                             | -1 153 884         | -1 119 509         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-24 240 181</b> | <b>-23 086 297</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>26 097 234</b>  | <b>27 251 118</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 463 384</i>   | <i>1 463 384</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 102 474 000        | 96 561 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 57 111 000         | 71 117 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>159 585 000</b> | <b>167 678 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 1 397 988        | 1 397 988        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 397 988</b> | <b>1 397 988</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -576 828         | -541 128         |
| Årets avskrivning                             | -35 700          | -35 700          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-612 528</b>  | <b>-576 828</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>785 460</b>   | <b>821 160</b>   |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                            | 38 640         | 17 541         |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 288            | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 0              | 137            |
| Transaktionskonto                      | 186 582        | 566 959        |
| Borgo räntekonto                       | 0              | 19             |
| <b>Summa</b>                           | <b>225 511</b> | <b>584 656</b> |

#### NOT 14, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

|                   | Verkligt värde<br>2025-12-31 | Bokfört värde<br>2025-12-31 | Bokfört värde<br>2024-12-31 |
|-------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kapitalförsäkring | 798 152                      | 604 216                     | 379 224                     |
| <b>Summa</b>      | <b>798 152</b>               | <b>604 216</b>              | <b>379 224</b>              |

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 30 614         | 39 738         |
| Förutbet städ            | 17 465         | 15 425         |
| Förutbet fjärrvärme      | 0              | 920            |
| Förutbet försäkr premier | 54 751         | 54 168         |
| Förutbet kabel-TV        | 7 983          | 11 355         |
| Förutbet bredband        | 18 187         | 17 843         |
| Upplupna intäkter        | 66 930         | 65 866         |
| <b>Summa</b>             | <b>195 930</b> | <b>205 315</b> |

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-12-30               | 3,05 %                  |                     | 567 000             |
| Handelsbanken         | 2029-12-30               | 3,00 %                  | 1 830 000           | 1 830 000           |
| Handelsbanken         | 2028-12-30               | 2,84 %                  | 2 790 000           | 2 820 000           |
| Handelsbanken         | 2029-12-30               | 3,00 %                  | 1 395 006           | 1 410 002           |
| Handelsbanken         | 2026-03-30               | 3,86 %                  | 1 835 000           | 1 835 000           |
| Handelsbanken         | 2026-05-27               | 2,43 %                  | 250 000             | 310 000             |
| Handelsbanken         | 2028-03-01               | 2,98 %                  | 645 000             | 765 000             |
| Stadshypotek AB       | 2026-01-09               | 2,35 %                  | 1 398 750           | 1 413 750           |
| Stadshypotek          | 2026-01-30               | 2,45 %                  | 497 180             | 497 180             |
| Stadshypotek          | 2026-01-30               | 2,45 %                  | 1 095 000           | 1 107 000           |
| Handelsbanken         | 2028-03-01               | 2,98 %                  | 942 500             | 952 500             |
| Handelsbanken         | 2028-03-01               | 2,98 %                  | 476 250             | 481 250             |
| Handelsbanken         | 2028-03-01               | 2,98 %                  | 1 428 750           | 1 443 750           |
| Handelsbanken         | 2028-03-01               | 2,98 %                  | 381 000             | 385 000             |
| Handelsbanken         | 2026-06-03               | 2,42 %                  | 7 700 000           | 7 700 000           |
| Handelsbanken         | 2026-06-05               | 2,41 %                  | 6 422 700           | 6 422 700           |
| Stadshypotek AB       | 2029-12-30               | 3,00 %                  | 1 116 000           | 1 128 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>30 203 136</b>   | <b>31 068 132</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 19 198 630          | 29 256 132          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 663 156 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader       | 7 158          | 2 798          |
| Uppl kostn el            | 196 399        | 191 280        |
| Uppl kostnad Värme       | 0              | 29 122         |
| Uppl kostn räntor        | 50 266         | 67 768         |
| Uppl kostnad Sophämtning | 6 988          | 6 987          |
| Uppl kostn bredband      | 372            | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter  | 556 183        | 514 793        |
| <b>Summa</b>             | <b>817 366</b> | <b>812 748</b> |

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 34 260 000 | 34 260 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Kommer lösa ytterligare ett lån om 497.180:- Vi gör ifrån rörlig ränta på många lån och varvar bindningstider på 3, 4 och 5 år. Avgiften har höjt under 2026-02-01 med 2%

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Täby

---

Björn Martin Wass  
Ordförande

---

Carl Göran Michael De Paulis  
Styrelseledamot

---

Cim Maria Nathalie Wass  
Styrelseledamot

---

Elias Folkesson  
Styrelseledamot

---

Stefan Thor Göran George Göranson  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision AB  
Ola Olsson  
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.03.2026 06:58

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 19.03.2026 11:04

**DOCUMENT ID:**

rkvNcSFcZx

**ENVELOPE ID:**

BkLE9HK9We-rkvNcSFcZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Propellern, 716000-0696 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

23 pages

**SHA-512:**

b767344102876ae0e497d9fb68225d1d748f03a3eed83f  
8f1906e4dd61f6fdb7e942efa9ec2d070303aea5d95fb91  
e67e74d740046c7e0ceab5b9cc1bd980c76

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. ELIAS JAE BUM MIKAEL FOLKESSON<br>eliasfolkesson@outlook.com |  Signed<br>Authenticated   | 19.03.2026 11:44<br>19.03.2026 11:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.183.132.191 |
| 2. STEFAN GEORGE GÖRAN ZON<br>sg@jamtlandet.se                  |  Signed<br>Authenticated   | 19.03.2026 16:42<br>19.03.2026 15:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.130.54.227   |
| 3. Björn Martin Wass<br>bjorn.wass@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 19.03.2026 16:49<br>19.03.2026 16:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.147.237.19  |
| 4. Cim Maria Nathalie Wass<br>nathalie.wass@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 19.03.2026 19:44<br>19.03.2026 19:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.86.105.145  |
| 5. Carl Göran Michael De Paulis<br>micke.de.paulis@gmail.com    |  Signed<br>Authenticated   | 21.03.2026 15:17<br>21.03.2026 15:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.180.99.5    |
| 6. Ola Per Eric Olsson<br>ola.olsson@kungsbronboresvision.se    |  Signed<br>Authenticated | 25.03.2026 06:58<br>25.03.2026 06:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.88.193.73   |

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROPELLERN

Org.nr 716000-0696

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROPELLERN för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROPELLERNs 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 för LCE 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 grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionssed 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.

### Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-12. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



## Document summary

|                                                                   |                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COMPLETED BY ALL:</b><br>25.03.2026 06:58                      | <b>DOCUMENT NAME:</b><br>Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRO<br>PELLERN 2025-12-31.pdf<br>2 pages                                                |
| <b>SENT BY OWNER:</b><br>SBC Digital signering · 19.03.2026 11:04 | <b>SHA-512:</b><br>eb62f036c9ff8e12b1472e14a724a3ce9a35d6b1a987e9<br>704e27ef74186a4cf168fafd30173283d7146abc486ca3c<br>2380a93d5c93b30f683658abe53e02f00ea |
| <b>DOCUMENT ID:</b><br>SyD49SK9Ze                                 |                                                                                                                                                             |
| <b>ENVELOPE ID:</b><br>HkP4qBt9Wl-SyD49SK9Ze                      |                                                                                                                                                             |

## Activity log

| RECIPIENT                             | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|---------------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Ola Per Eric Olsson                | Signed        | 25.03.2026 06:58 | eID    | Swedish BankID    |
| ola.olsson@kungsbronbor<br>evision.se | Authenticated | 25.03.2026 06:56 | Low    | IP: 213.88.193.73 |

\* 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