



Årsredovisning 2025

HSB Brf Propellern 13



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Propellern 13 med säte i Stockholm org.nr. 769618-2604 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Propellern 13	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-07-01	1932
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bolander & Co. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 197
2	lägenheter (hyresrätt)	84
Totalt 41 objekt		1 281

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 1 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonathan Grapne	Ordförande	2024-06-13	2025-05-08
Julius Ekholm	Ordförande	2025-05-08	
Julius Ekholm	Ledamot	2024-06-13	
Jane Hjelmström	Ledamot	2023-06-05	2025-06-24
Martina Zraly	Ledamot	2024-06-13	
Denise Yström	Ledamot	2022-02-16	2025-12-30
Joar Åberg	Ledamot	2025-06-24	
Vera de Val Wiklund	Ledamot	2025-06-24	
George Diab	Ledamot	2025-12-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Julius Kokko Ekholm och Martina Zraly.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten exklusive stämma för 2025.

Firman tecknas två i förening av Martina Zraly, Julius Kokko Ekholm, Joar Åberg och Vera de Val Wiklund.

Revisorer har varit: Sergio Flores vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Britt Warnehed ochJane Hjelmström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar fysiskt under de första 30 minuterna, därefter 9st fysiskt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Den ska höjas först 2026-01-01 med 5%.

Tomträttsavgälden förändrades med 156 kr/kvm för 2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 280 kr/kvm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-25.

Underhåll

Tidpunkt: 2025
Byggnadsdel: Fastighet
Åtgärd: Införande av digitalt bokningssystem för tvättstuga

Tidpunkt: 2025
Byggnadsdel: Fastighet
Åtgärd: Renovering av tidigare soprum till hobbyrum

Tidpunkt: 2025

Byggnadsdel: Fastighet

Åtgärd: Brandskyddsbesiktning och uppstart av Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Tidpunkt: 2025

Byggnadsdel: Fastighet

Åtgärd: Stamspolning och rörinspektion

Tidpunkt: 2025

Byggnadsdel: Fastighet

Åtgärd: Målning tvättstuga (påbörjad)

Övriga väsentliga händelser:

Den årliga tomträttsavgälden har bestämts till 359 100 kronor.

Enligt kommunfullmäktiges beslut den 20 mars 2017 ska en särskild nedsättning gälla de fyra första åren.

		Bostäder årsavgäld	Lokaler årsavgäld	Total årsavgäld
År 1	2025-07-01 - 2026-06-30	239 100 kr	0 kr	239 100 kr
År 2	2026-07-01 - 2027-06-30	269 100 kr	0 kr	269 100 kr
År 3	2027-07-01 - 2028-06-30	299 100 kr	0 kr	299 100 kr
År 4	2028-07-01 - 2029-06-30	329 100 kr	0 kr	329 100 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Fastighet: Tak
2012	Fastighet: Fasad
2012	Fastighet: Kungsbalkong
2014	Fastighet: Ny tvättutrustning
2015	Fastighet: Ny fastighetsel
2016	Fastighet: Installation av bredbandsfiber
2016	Fastighet: Byte av stamventiler
2016	Fastighet: Hiss
2018	Innergård: Totalrenovering av innergård
2019	Ventilation: OVK-besiktning
2020	Ventilation: Nödvändiga åtgärder för att samtliga lägenheter ska bli godkända i OVK-besiktning
2021	Fastighet: Installation av säkerhetsdörr till cykelförråd
2021	Fastighet: Justering av befintliga dag- samt regnvattenkanaler på innergård
2022	Värme: Installation av ny undercentral
2022	Fastighet: Installation av kärlskåp för sortering av mat- och hushållsavfall
2023	Innergård: Plattläggning innergård
2024	Fastighet: Asbestsanering, rörisolering källare
2024	Fastighet: Renovering av cykelparkering
2024	Fastighet: Målning av trapphus
2024	Värme: Energikonsultation och injustering av värmesystem

Pågående eller framtida underhåll

Årtal	Åtgärd
2026	Ventilation: OVK-besiktning
2026	Innergård: Renovering av trätrappa
2026	Fastighet: Strykning smidesräcken, vädringsbalkonger
2026	Tvättstuga: Målning av tvättstuga kommer att påbörjas 2026

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	120	199	183	3	111
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	348	321	280	270	275
Årsavgifter, kr/kvm	1 082	1 061	993	885	868
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 145	1 127	1 047	983	986
Nettoomsättning, tkr	1 465	1 443	1 332	1 244	1 260
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 162	-840	-397	-1 166	-685
Soliditet, %	99	98	98	98	99

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 120 kr/m².

Styrelsen höjer avgiften med 5% från 1/1/2026 och anser att det är tillräckligt för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 476 891	0	0	31 476 891
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 859 739	0	0	7 859 739
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	640 657	0	110 753	751 410
S:a bundet eget kapital, kr	39 977 287	0	110 753	40 088 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 106 517	-840 156	-110 753	-10 057 427
Årets resultat, kr	-840 156	840 156	-1 161 979	-1 161 979
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 946 673	0	-1 272 732	-11 219 406
S:a eget kapital, kr	30 030 614	0	-1 161 979	28 868 634

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 618 000 kr samt ianspråktagande skett med 507 247 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 946 674
Årets resultat, kr	-1 161 979
Reservation till underhållsfond, kr	-618 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	507 247
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 219 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 219 406

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 465 488	1 443 146
Övriga rörelseintäkter		1 486	0
Summa Rörelseintäkter		1 466 974	1 443 146
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 912 518	-1 597 259
Övriga externa kostnader	Not 4	-62 795	-72 997
Personalkostnader	Not 5	-116 749	-105 331
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-612 071	-612 071
Summa Rörelsekostnader		-2 704 133	-2 387 658
Rörelseresultat		-1 237 160	-944 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	75 645	104 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464	-481
Summa Finansiella poster		75 181	104 356
Resultat efter finansiella poster		-1 161 979	-840 156
Resultat före skatt		-1 161 979	-840 156
Årets resultat		-1 161 979	-840 156

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	26 600 960	27 213 032
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		26 600 960	27 213 032
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		26 601 460	27 213 532

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 249	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	238 274	610 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	160 602	164 715
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		400 125	775 216
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 400 000	2 700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 400 000	2 700 000
Summa Omsättningstillgångar		2 800 125	3 475 216
Summa Tillgångar		29 401 585	30 688 747

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 336 630	39 336 630
Balkongfond	99 780	91 860
Fond för yttre underhåll	751 410	640 657
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	40 187 820	40 069 147
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 057 427	-9 106 517
Årets resultat	-1 161 979	-840 156
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-11 219 405	-9 946 674
Summa Eget kapital	28 968 415	30 122 474

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	57 508	104 634
Skatteskulder	4 992	6 383
Övriga kortfristiga skulder	15 611	9 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10355 059	445 430
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	433 170	566 274
Summa Skulder	433 170	566 274

Summa Eget kapital och skulder	29 401 585	30 688 747
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 237 160	-944 513
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	612 071	612 071
Inbetalning balkongfond	7 920	7 920
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	619 991	619 991
Erhållen ränta	106 003	75 389
Erlagd ränta	-464	-481
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-511 629	-249 613
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-25 214	-19 492
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-133 104	175 436
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-158 318	155 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-669 947	-93 669
Årets kassaflöde	-669 947	-93 669
Likvida medel vid årets början	3 301 912	3 395 581
Likvida medel vid årets slut	2 631 965	3 301 912

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 248 612	1 225 761
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	46 332	46 332
	Hyror bostäder	133 512	127 453
	Hyror informationsöverföring	1 188	1 188
	Övriga primära intäkter	35 844	44 691
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 465 488	1 445 425
	Avgiftsbortfall	0	-2 279
	<i>Summa</i>	0	-2 279
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 465 488	1 443 146

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-186 798	-180 371
	Reparationer	-160 175	-154 382
	Planerat underhåll	-507 246	-483 438
	Försäkringsskador	-196 913	-4 169
	El	-47 696	-41 386
	Uppvärmning	-291 972	-282 089
	Vatten	-105 913	-87 909
	Sophämtning	-41 871	-40 597
	Fastighetsförsäkring	-38 847	-36 741
	Kabel-TV och bredband	-65 253	-60 148
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-70 684	-66 830
	Tomträttsavgäld	-199 150	-159 200
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 912 518	-1 597 259
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 769	-8 092
	Administrationskostnader	-20 120	-23 071
	Extern revision	-5 450	-15 625
	Medlemsavgifter	-13 290	-13 620
	Föreningsverksamhet	-1 395	-6 668
	Övriga förvaltningskostnader	-7 771	-5 921
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 795	-72 997
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-89 950	-81 252
	Sociala avgifter	-23 799	-21 079
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-116 749	-105 331

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	152	292
	Ränteintäkter placeringar	75 309	104 328
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	184	217
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	75 645	104 837
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 371 490	34 371 490
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	34 371 490	34 371 490
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 158 458	-6 546 387
	Årets avskrivningar	-612 071	-612 071
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 770 530	-7 158 458
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 600 960	27 213 032
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 600 000	17 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	57 600 000	57 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 000 000	11 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	231 965	601 912
	Övriga fordringar	6 309	8 589
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	238 274	610 501

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	51 700	82 058
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 902	82 657
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	160 602	164 715
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	128 515	121 301
	Övriga upplupna kostnader	226 544	324 129
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	355 059	445 430

Årsredovisningen har beslutats 2026-01-28.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Propellern 13, org.nr. 769618-2604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Propellern 13 för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 med 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Propellern 13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sergio Flores
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Propellern 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Julius Ekholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 11:43:21



Joar Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 14:56:19



Vera de Val Wiklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-15 kl. 17:13:00



Martina Zraly

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 08:33:05



George Diab

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 12:27:45



Sergio Flores

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:45:57



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:48:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Propellern 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sergio Flores

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 16:03:17



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:46:05

