



HSB BRF PROPELLERN 13

ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma Brf Propellern 13, 2019 05 20

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma måndagen den 20 maj kl 18 30

Plats: I källaren utanför vår tvättstuga.

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsen årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer
14. Beslut om antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor samt revisorsuppleant
17. Val av valberedning
18. Övriga anmälda ärenden
19. Stämmans avslutning.

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombudet skall lämna skriftlig och daterad fullmakt. Fullmakten gäller längst ett år från utfärdandet.

Välkomna

STYRELSEN



Org Nr: 769618-2604

Styrelsen för HSB Brf Propellern 13 i Stockholm

Org.nr: 769618-2604

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB Brf Propellern 13 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Propellern 13 i Stockholms kommun. Fastigheten innehavs med tomträtt, nuvarande avgäld har en löptid t o m 2025-06-30.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	37	1 144
Hysesrätter	4	137

Föreningens fastighet är byggd 1932 och värdeår 1932.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Föreningen har tagit beslut om att höja årsavgiften för samtliga bostadsrätter med 2% från 2019-01-01.

Genomfört och planerat underhåll

Totalrenovering av innergård

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fastighet	Renovering av undercentral
2019	Fastighet	OVK-besiktning
2022	Fastighet	Målning av fönster

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	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

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har antagit nya stadgar som både är uppdaterade efter nya bostadsrättslagen samt anpassade till HSB-standard. Styrelsen har även sökt medlemskap i HSB Stockholm och antagits. Anledningen till detta är att styrelsens medlemmar kostnadsfritt får delta i ett antal utbildningar och seminarier anordnade av HSB Stockholm samt får stöd av en professionell HSB-representant. Styrelsen har även i enighet med de nya stadgarna fattat beslut om att börja ta ut en kostnad på 10% av ett prisbasbelopp per år för andrahandsuthyrningar.

Styrelsen har under året låtit göra en brandsäkerhetsinspektion och kommer under kommande året titta på åtgärder för att förbättra brandsäkerheten i huset.

Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god med endast 2,5 miljoner i lån och ca 1,2 milj. i kassan.

02



HSB Brf Propellern 13 i Stockholm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Vid stämman deltog 5 medlemmar varav samtliga var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2018-09-25 för att anta nya stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Grape	Ledamot
Britt Warnehed	Ledamot
Jane Hjelmström	Ledamot
Marie Norgren	HSB-ledamot
Nils Bendt	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nils Bendt och Jane Hjelmström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie styrelseledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Isa Widerståhl	Föreningsvald ordinarie
Rusty Rose	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Milad Rezko (sammankallande) samt Pål Ströbaek.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 50 (49) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 7 (12) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	867	867	847	805	788
Totala intäkter kr/kvm	952	949	909	889	873
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	135	145	150	-18	-11
Belåning, kr/kvm	1 919	2 302	2 302	2 814	5 628
Räntekänslighet	3%	3%	3%	4%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	730	694	620	624	666
Energikostnader kr/kvm	267	241	249	239	240



HSB Brf Propellern 13 i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 219	1 215	1 164	1 139	1 118
Resultat efter finansiella poster	-584	-615	-769	-792	-1 181
Soliditet	91%	90%	90%	89%	79%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

02



HSB Brf Propellern 13 i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 218 872
Rörelsekostnader	-	-1 778 265
Finansiella poster	-	-25 033
Årets resultat		-584 426

Planerat underhåll	+	144 988
Avskrivningar	+	612 071
Årets sparande		172 633

Årets sparande per kvm total yta 132

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 022 605	4 004 025	0	-3 378 281	-614 516
Reservering till fond 2018			107 527	-107 527	
Ianspråktagande av fond 2018			-107 527	107 527	
Balanserad i ny räkning				-614 516	614 516
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-584 426
Belopp vid årets slut	30 022 605	4 004 025	0	-3 992 797	-584 426

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 992 797
Årets resultat	-584 426
Reservering till underhållsfond	-107 527
Ianspråktagande av underhållsfond	107 527
Summa till stämmans förfogande	-4 577 223

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 577 223
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02

**HSB Brf Propellern 13 i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 218 872	1 215 119
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 081 361	-1 092 052
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 759	-36 312
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 074	-61 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-612 071	-612 360
Summa rörelsekostnader		-1 778 265	-1 802 229
Rörelseresultat		-559 393	-587 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 003	5 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-30 036	-32 823
Summa finansiella poster		-25 033	-27 406
Årets resultat		-584 426	-614 516

02

**HSB Brf Propellern 13 i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>30 885 461</u>	<u>31 497 532</u>
		30 885 461	31 497 532
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>0</u>
		500	0
Summa anläggningstillgångar		<u>30 885 961</u>	<u>31 497 532</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 194	4 037
Övriga fordringar	Not 9	734 876	399 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>85 263</u>	<u>87 237</u>
		821 333	490 641
Kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	1 400 000
Kassa och bank	Not 12	0	4 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 421 333</u>	<u>1 894 641</u>
Summa tillgångar		<u>32 307 294</u>	<u>33 392 173</u>

02

**HSB Brf Propellern 13 i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

34 026 630

34 026 630

Uppskrivningsfond

44 340

36 000

34 070 970

34 062 630

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 992 797

-3 378 281

Årets resultat

-584 426

-614 516

-4 577 223

-3 992 797

Summa eget kapital

29 493 747

30 069 833

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 500 000

3 000 000

2 500 000

3 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

75 988

95 421

Skatteskulder

4 789

0

Övriga skulder

Not 14

0

13 886

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

232 770

213 033

313 547

322 340

Summa skulder

2 813 547

3 322 340

Summa eget kapital och skulder**32 307 294****33 392 173**

02

**HSB Brf Propellern 13 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-584 426	-614 516
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	612 071	612 360
Inbetalningar balkongfond	8 340	7 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	35 985	5 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-313	-8 179
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-8 794	-7 797
Kassaflöde från löpande verksamhet	26 879	-10 932
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-9 738
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-500	-9 738
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	0
Årets kassaflöde	-473 621	-20 670
Likvida medel vid årets början	1 800 471	1 821 141
Likvida medel vid årets slut	1 326 850	1 800 471

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Brf Propellern 13 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,7% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 15-40 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,5-6,67% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *02*

**HSB Brf Propellern 13 i Stockholm**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	991 932	991 932
Hyror	159 908	156 960
Bredband	47 268	47 268
Övriga intäkter	19 764	20 067
Bruttoomsättning	1 218 872	1 216 227
Hyresförluster	0	-1 108
	1 218 872	1 215 119
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	78 507	70 555
Reparationer	88 861	99 455
El	39 594	33 667
Uppvärmning	240 571	213 760
Vatten	62 225	61 242
Sophämtning	37 476	33 522
Fastighetsförsäkring	30 572	29 209
Kabel-TV och bredband	60 819	60 638
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	54 817	53 915
Förvaltningsarvoden	65 000	74 008
Tomträttsavgäld	159 200	147 800
Övriga driftkostnader	18 731	26 560
Planerat underhåll	144 988	187 721
	1 081 361	1 092 052
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 201	0
Administrationskostnader	4 183	24 812
Extern revision	13 375	11 500
	23 759	36 312
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	45 500	44 800
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	13 574	14 705
	61 074	61 505
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	266	379
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 569	4 944
Övriga ränteintäkter	168	93
	5 003	5 417
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	30 034	32 823
Övriga räntekostnader	2	0
	30 036	32 823

**HSB Brf Propellern 13 i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 371 490	34 221 884
Årets investeringar	0	149 606
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 371 490	34 371 490
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 873 958	-2 261 598
Årets avskrivningar	-612 071	-612 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 486 029	-2 873 958
Utgående redovisat värde	30 885 461	31 497 532
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	19 800 000
Summa taxeringsvärde	31 600 000	31 600 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andel i HSB Stockholm	500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 026	2 896
Avräkningskonto HSB Stockholm	726 850	396 471
	734 876	399 367
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	85 049	85 954
Upplupna intäkter	214	1 283
	85 263	87 237
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	1 400 000
	600 000	1 400 000

02

**HSB Brf Propellern 13 i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handkassa	0	4 000			
		0	4 000			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2759805753	0,84%	2019-02-28	1 000 000	0
	Swedbank hypotek	2857291179	1,30%	2020-02-25	1 500 000	0
					2 500 000	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 500 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				11 000 000	11 000 000
Not 14	Övriga skulder					
	Inre fond				0	0
	Källskatt				0	13 886
					0	13 886
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				2 554	2 768
	Förutbetalda hyror och avgifter				98 886	89 057
	Övriga upplupna kostnader				131 330	121 208
					232 770	213 033
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Bostadsrättsföreningen Propellern 13

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 1/4 - 2019


Björn Grape


Britt Warnehed


Jane Hjelmström

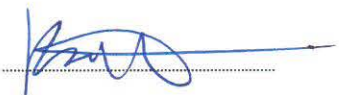

Marie Norgren


Nils Bendt

Vår revisionsberättelse har

2019-04-05

lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Propellet 13 i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 (ISA) 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 på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Revisorn 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 den 5 / 4 2019

.....
Lena Zdzulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Isa Widerståhl
Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor