



Välkommen till årsredovisningen för Brf Propellern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 2019-01-24 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Propellern 1	1957	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance.

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 7762 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Martin Wass	Ordförande
Andreas Bergström	Styrelseledamot
Carl Göran Michael De Paulis	Styrelseledamot
Cim Maria Nathalie Wass	Styrelseledamot
Elias Folkesson	Styrelseledamot

Valberedning

Ingela Simon
Karolina Ehnström

Firmateckning

Firman tecknas 2 i förening. Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Katrine
Elbra Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ommålning av hissdörrar i entréplanen
Inköp av grillhus
Slutfört OVK
Installerat ventilation i vår lokal
Brandinspektion
Omfattande hissreparationer H3 & H1
Byte värmepumpar
- 2018-2019** ● TV-upphandling påbörjad
Upphandling omisolering av våra vindar
- 2018** ● Komplettering med nya cykelställ
Införande av en gemensam byta-prylar-hylla
Firat 60-årsjubiléum
Värmesystemet utrustat med extratankar för att minska knackningar i element
Omarbetad hemsida
- 2017-2018** ● Extrastämma för fastställande av moderna stadgar
Möte och korrespondens med kommun ang. P-eländet
- 2017** ● Fönsterbyte har genomförts i samtliga 3 hus
LED konvertering har genomförts av såväl utebelysning samt i våra gemensamhetsutrymmen
- 2015-2034** ● Underhållsplan upprättad av SBC under 2012.

Avtal med leverantörer

Energikonsult Lafor
Elförbrukning Switch Nordic Green
Fjärrvärme EON
Elförbrukning Motala energi

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Vatten	Roslagsvatten/Täby kommun
Brandskydd/Tillsyn	Brandsäkra nordén
Fastighetsskötsel	Rofas
Elnät	Ellevio
Gemensam el	Infometric
Skadedjursbekämpning	Nomor
Lås & larm	Österåkers lås & larm
Städning	Smart förvaltning Sverige AB
Bredband	Obe Network
Tv	Tele 2
Hisskötsel	Elevate Stockholm
Sophantering	Verdis

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Så kom då äntligen ett lugnt år, skönt. Vi kommer ta det ännu lugnare 2024.

Vi har märkt av de höga energipriserna och räntehöjningarna som tillsammans ökat med en dryg miljon. Nu talas det ju om sänkningar igen, det vore skönt.

Ekonomi

Amorterat 508.976

Sparat in 306.232 i Kapitalförsäkring

Underhåll och uppdatering av värmesystemet

Förändringar i avtal

Bytt ekonomisk förvaltare

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 287 071	6 218 163	6 104 281	5 833 000
Resultat efter fin. poster	-711 446	-802 928	192 904	338 000
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	4 318 133	4 112 959	4 465 463	3 950 843
Taxeringsvärde	167 678 000	167 678 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 077	4 143	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 050	4 143	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	89	145	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	161	182	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	68	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	32	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	282	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,40	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 374 888 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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Den största anledningen till detta är att vår finansieringskostnad ökat med 900.000.- Styrelsen räknar med sänkta räntor under året, nyligen sänkte riksbanken styrräntan med 0,25%-enheter och väntas fortsätta sänka under slutet av året. Utöver detta har vi lyckats förhandla till oss en rabatt om 50 punkter (0,5%-enheter).

Vi kommer också ta ett vilolår när det gäller investeringar men ledsamt nog tvingas vi höja avgiften för första gången på många år. Vi har också bestämt att höja månadsavgiften med 6%, den första höjningen på 9 ÅR!

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	620 961	-	-	620 961
Fond, yttre underhåll	4 112 959	-297 860	503 034	4 318 133
Balanserat resultat	-5 661 744	-505 068	503 034	-6 669 846
Årets resultat	-802 928	802 928	-711 446	-711 446
Eget kapital	-1 730 752	0	-711 446	-2 442 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 166 812
Årets resultat	-711 446
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-503 034
Totalt	-7 381 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	246 731
Balanseras i ny räkning	-7 134 561

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 287 071	6 218 163
Övriga rörelseintäkter	3	289 156	2 146
Summa rörelseintäkter		6 576 227	6 220 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 140 975	-4 783 772
Övriga externa kostnader	9	-334 682	-376 933
Personalkostnader	10	-279 486	-250 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 152 084	-1 121 091
Summa rörelsekostnader		-5 907 227	-6 532 654
RÖRELSERESULTAT		669 001	-312 346
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 795	2 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 396 241	-492 767
Summa finansiella poster		-1 380 447	-490 583
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-711 446	-802 928
ÅRETS RESULTAT		-711 446	-802 928

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	27 995 627	29 112 011
Maskiner och inventarier	13	856 860	0
Pågående projekt		0	892 560
Summa materiella anläggningstillgångar		28 852 487	30 004 571
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	731 232	425 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		731 232	425 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 583 719	30 429 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 371	0
Övriga fordringar	15	253 757	157 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	169 651	184 792
Summa kortfristiga fordringar		469 779	341 879
Kassa och bank			
Kassa och bank		811 271	741 398
Summa kassa och bank		811 271	741 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 281 050	1 083 276
SUMMA TILLGÅNGAR		30 864 769	31 512 847

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		620 961	620 961
Fond för yttre underhåll		4 318 133	4 112 959
Summa bundet eget kapital		4 939 094	4 733 920
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 669 846	-5 661 744
Årets resultat		-711 446	-802 928
Summa ansamlad förlust		-7 381 292	-6 464 672
SUMMA EGET KAPITAL		-2 442 198	-1 730 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 825 000	31 493 062
Övriga långfristiga skulder		100	100
Summa långfristiga skulder		1 825 100	31 493 162
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	29 608 062	448 976
Leverantörsskulder		412 963	516 848
Skatteskulder		16 256	12 769
Övriga kortfristiga skulder		186 757	189 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 257 828	582 745
Summa kortfristiga skulder		31 481 866	1 750 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 864 769	31 512 847

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	669 001	-312 346
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 152 084	1 121 091
	1 821 085	808 745
Erhållen ränta	15 795	2 184
Erlagd ränta	-1 360 928	-492 767
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	475 951	318 163
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 701	-5 251
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	537 030	141 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 072 682	454 090
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-720 060
Förvärv av finansiella tillgångar	-306 232	-250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-306 232	-970 060
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	430 000
Amortering av lån	-508 976	-448 976
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-508 976	-18 976
ÅRETS KASSAFLÖDE	257 474	-534 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	741 398	1 276 344
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	998 872	741 398

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Propellern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	1,3 - 6,7 %
Installationer	4 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 717 304	5 717 308
Hysesintäkter lokaler	100 382	99 159
Hysesintäkter garage	0	3 500
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-12
El	187	366 005
El, moms	447 339	0
Intäkter solel, moms	87	0
Parkering	3 000	0
Påminnelseavgift	0	-538
Dröjsmålsränta	132	0
Pantsättningsavgift	18 641	15 841
Överlåtelseavgift	0	16 912
Öres- och kronutjämnning	-0	-12
Summa	6 287 071	6 218 163

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	338
Elstöd	293 504	0
Övriga intäkter	-4 348	1 808
Summa	289 156	2 146

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	375 497	310 200
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 723	121 078
Städning enligt avtal	103 011	79 942
Städning utöver avtal	0	6 244
Besiktningar	0	15 813
Hissbesiktning	6 637	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	34 625
Brandskydd	52 507	310 283
Bevakning	23 824	21 693
Gårdkostnader	30 352	11 231
Gemensamma utrymmen	81	0
Snöröjning/sandning	26 812	4 750
Serviceavtal	99 775	49 994
Mattvätt/Hyrmattor	18 384	13 819
Förbrukningsmaterial	27 197	0
Summa	778 799	979 672

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	12 710	3 810
Trapphus/port/entr	37 169	2 162
Dörrar och lås/porttele	41 895	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 000
VVS	13 360	0
Värmeanläggning/undercentral	34 134	13 550
Ventilation	23 447	4 750
Elinstallationer	2 438	23 653
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 624	0
Hissar	85 933	40 178
Fönster	7 913	55 706
Mark/gård/utemiljö	1 125	0
Vattenskada	0	12 494
Skador/klotter/skadegörelse	36 905	0
Summa	307 652	160 303

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	279 729
VVS	99 825	0
Värmeanläggning	146 906	63 358
Ventilation	0	168 750
Elinstallationer	0	113 951
Hiss	0	4 125
Balkonger/altaner	0	170 981
Summa	246 731	800 894

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 246 397	1 399 700
Uppvärmning	533 129	526 373
Vatten	262 613	248 703
Sophämtning/renehållning	222 163	173 480
Grovsopor	0	1 696
Summa	2 264 302	2 349 952

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	156 230	144 435
Kabel-TV	79 891	141 460
Bredband	106 731	7 879
Fastighetsskatt	200 638	192 098
Korr. fastighetsskatt	0	7 078
Summa	543 490	492 951

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	15 273	32 151
Juridiska åtgärder	0	4 895
Inkassokostnader	4 029	1 655
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	22 500
Styrelseomkostnader	19 128	0
Fritids och trivselkostnader	356	0
Föreningskostnader	26 428	9 447
Förvaltningsarvode enl avtal	180 784	115 080
Överlåtelsekostnad	22 057	27 133
Pantsättningskostnad	11 820	18 629
Administration	18 143	4 091
Konsultkostnader	1 744	121 179
Bostadsrätterna Sverige	8 420	8 300
Övriga externa kostnader avdragsgillt	-4 750	11 874
Summa	334 682	376 933

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	215 999	200 201
Arbetsgivaravgifter	63 487	50 658
Summa	279 486	250 859

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 392 805	492 741
Dröjsmålsränta	3 433	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	26
Summa	1 396 241	492 767

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 962 415	49 962 415
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 962 415	49 962 415
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 850 404	-19 729 313
Årets avskrivning	-1 116 384	-1 121 091
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 966 788	-20 850 404
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 995 627	29 112 011
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 463 384</i>	<i>1 463 384</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	96 561 000	96 561 000
Taxeringsvärde mark	71 117 000	71 117 000
Summa	167 678 000	167 678 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	505 428	505 428
Inköp	892 560	0
Utgående anskaffningsvärde	1 397 988	505 428
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-505 428	-505 428
Avskrivningar	-35 700	0
Utgående avskrivning	-541 128	-505 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	856 860	0

NOT 14, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Kapitalförsäkring	840 830	731 232	425 000
Summa	840 830	731 232	425 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 280	74
Momsavräkning	0	157 013
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	563	0
Övriga kortfristiga fordringar	63 313	0
Transaktionskonto	187 536	0
Borgo räntekonto	64	0
Summa	253 757	157 087

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	20 509	0
Förutbet städ	14 282	0
Förutbet försäkr premier	38 779	45 220
Förutbet kabel-TV	11 297	0
Förutbet bredband	17 843	0
Upplupna intäkter	66 941	0
Övr förutb kostn uppl int	0	139 572
Summa	169 651	184 792

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	4,54 %	570 000	576 000
Handelsbanken	2024-12-30	4,54 %	1 840 000	1 860 000
Handelsbanken	2024-12-30	4,54 %	2 850 000	2 880 000
Handelsbanken	2024-12-30	4,54 %	1 140 000	1 150 000
Handelsbanken	2024-12-30	4,54 %	1 425 000	1 440 000
Handelsbanken	2024-01-09	5,02 %	1 428 750	1 443 750
Handelsbanken	2024-01-31	5,05 %	501 212	506 588
Handelsbanken	2024-01-31	5,05 %	1 119 000	1 131 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,97 %	486 250	491 250
Handelsbanken	2024-03-01	4,97 %	962 500	972 500
Handelsbanken	2024-03-01	4,97 %	1 458 750	1 473 750
Handelsbanken	2026-03-30	3,86 %	1 845 000	1 865 000
Handelsbanken	2024-05-27	4,52 %	370 000	430 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,97 %	389 000	393 000
Handelsbanken	2024-03-04	4,97 %	885 000	1 005 000
Handelsbanken	2024-06-03	4,57 %	7 720 000	7 800 000
Handelsbanken	2024-06-05	4,57 %	6 442 600	6 522 200
Summa			31 433 062	31 942 038
Varav kortfristig del			29 608 062	448 976

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 888 182 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	189 575	0
Uppl kostnad Värme	477 024	0
Uppl kostn räntor	106 422	71 109
Förutbet hyror/avgifter	484 807	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	85 454
Övriga uppl kostn och förutb int	0	426 182
Summa	1 257 828	582 745

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	34 260 000	34 260 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Täby

Andreas Bergström
Styrelseledamot

Björn Martin Wass
Ordförande

Carl Göran Michael De Paulis
Styrelseledamot

Cim Maria Nathalie Wass
Styrelseledamot

Elias Folkesson
Styrelseledamot

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

KPMG
Katrine Elbra
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 20:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.06.2024 15:47

DOCUMENT ID:

H1WKOH0HSR

ENVELOPE ID:

SJt_BASH0-H1WKOH0HSR

DOCUMENT NAME:

Brf Propellern, 716000-0696 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIAS FOLKESSON eliasfolkesson@outlook.com	Signed Authenticated	11.06.2024 16:00 11.06.2024 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/09/26) IP: 185.147.237.148
2. Björn Martin Wass bjorn.wass@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 16:01 11.06.2024 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/01/24) IP: 193.180.99.45
3. Cim Maria Nathalie Wass nathaliwass@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 16:06 11.06.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/29) IP: 193.180.99.84
4. Carl Göran Michael De Paulis micke.de.paulis@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 16:32 11.06.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/17) IP: 94.234.118.116
5. ANDREAS BERGSTRÖM c.andreas.bergstrom@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 19:21 11.06.2024 17:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/28) IP: 90.226.76.179
6. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	11.06.2024 20:42 11.06.2024 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Propellern, org. nr 716000-0696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Propellern för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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

Våra 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 och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Propellern för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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 dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 20:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.06.2024 15:47

DOCUMENT ID:

B1QKuH0BHA

ENVELOPE ID:

H1xFOrCHB0-B1QKuH0BHA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Propellern.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	11.06.2024 20:43 11.06.2024 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed