



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Propellern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>S.</b>
Förvaltningsberättelse .....	S.
Resultaträkning .....	S.
Balansräkning .....	S.
Kassaflödesanalys .....	S.
Noter .....	S.
Giltighet .....	S.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>S.</b>
Verksamheten .....	S.
Medlemsinformation .....	S.
Flerårsöversikt .....	S.
Upplysning vid förlust .....	S.
Förändringar i eget kapital .....	S.
Resultatdisposition .....	S.
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>S.</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>S.</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>S.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>S.</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>S.</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-26 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Propellern 1	1957	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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
Carl Göran Michael De Paulis	Vice ordförande
Andreas Bergström	Styrelseledamot
Cim Maria Nathalie Wass	Styrelseledamot
Elias Folkesson	Styrelseledamot

### Valberedning

Karolina Ehnström  
Ingela Simon

## Firmateckning

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

## Revisorer

KPMG AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-12. Uppdatering av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Nya batterier brandvarnare
  - Elrevision p.g.a. ny lagstiftning inom området
  - Åtgärdat nedslag från Elrevision
  - Hissen i 5:an fått renoverad hastighetsregulator
  - Bytt ut fjärrvärmen mot nya, egna, värmepumpar
  - Uppgraderat ventilationen för att slippa fler fuktskador
  - Uppgraderat stadgarna
  - Ommålning av hissdörrar i entréplanen
  - Byte värmepumpar
  - Omfattande hissreparationer H3 & H1
  - Brandinspektion
  - Installerat ventilation i vår lokal
  - Slutfört OVK
  - Upphandling omisolering av våra vindar
  - Komplettering med nya cykelställ
  - Värmesystemet utrustat med extratankar för att minska knackningar i element
  - Införande av en gemensam byta-prylar-hylla
  - LED konvertering har genomförts av såväl utebelysning samt i våra gemensamhetsutrymmen
  - Fönsterbyte har genomförts i samtliga 3 hus
  - Underhållsplan upprättad av SBC under 2012.

## Avtal med leverantörer

Brandskydd/Tillsyn	Brandsäkra Norden
Bredband	Obe Network
Elförbrukning	Switch Nordic Green
Elnät	Ellevio
Energikonsult	Lafor
Fastighetsskötsel	Rofas
Gemensam el	Infometric

Lås & larm	Österåkers lås & larm
Stampolning	Sortera industry
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Tv	Tele 2
Vatten	Roslagsvatten/Täby kommun
El	Elbolag1
Finansiella tjänster	Handelsbanken
Fondsparande	Nordnet
Elbilsladdning	Elaway AB
Tele/Data	3 (hi3g Access Ab)
Filter till våra fönster	Acticon
Info och juridiska tjänster	Borätt forum AB
Info och juridiska tjänster	Bostadsrätterna
Infoskärmarna & bokning av tvättstugan	CLS Elektronikservice
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Jourtjänst	DRS Dygnet Runt Service
Fjärrvärme	EON
	Finansia Sverige AB
	Fortnox finans AB
Hissbesiktningar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Revision	KPMG
Maskiner i tvättstugan	Leda Fastighetsservice
Web	Loopia AB
Störningsjour	Rapid säkerhet AB
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	S&P Insurance Consulting AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum
Skyltar & P-tillstånd	Skyltdirekt AB
Lån	Stadshypotek
Störningsjour kväll/helg	Svenska störningsjouren AB
El	Switch Nordic green AB
Sopor	Täby kommun
Fjärrvärme	Täby miljövärme
Data/Telefoni	Telenor
Dörröppnare	Tormax
Sopor	Verdis

### Övrig verksamhetsinformation

Så kom det så äntligen ett lugnare(?) år. Dock tvangs vi investera i nya värmepumpar p.g.a. Täby Miljövärmes debiteringsmodell, dessa har dock relativt kort pay-off tid, ca. 4 år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

På grund av ökade kostnader för bl.a. finansiering, el, vatten och värme tvingades vi höja avgiften med 6% fr.o.m. 1:a juli.

Vi har dock amorterat 364 930 och fondsparat 225.000.

### **Förändringar i avtal**

Med anledning av ny debiteringsmetod från Täby Miljövärme, som går ut på att de tar betalt för vad de kan leverera i stället för som tidigare hur mycket vi konsumerar, sades avtalet med dem upp per den sista december.

2024 köptes bara lite fjärrvärme under februari. Nu har vi installerat nya elektriska värmepumpar som kommer stötta bergvärmen riktigt kalla dagar.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 156 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 391 209	6 287 071	6 218 163	6 104 281
Resultat efter fin. poster	-513 012	-711 446	-802 928	192 904
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	4 574 436	4 318 133	4 112 959	4 465 463
Taxeringsvärde	167 678 000	167 678 000	167 678 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	790	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	92,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 030	4 077	4 143	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 003	4 050	4 143	-
Sparande per kvm totalyta, kr	83	89	145	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	166	161	182	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	69	68	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	34	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	276	263	282	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,20	4,40	-	-
Räntekänslighet (%)	4,97	5,16	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 361 603 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.

Vid halvårsskiftet 2024 höjde vi avgifterna med 6%, detta räckte inte då kostnadsökningarna från våra leverantörer översteg denna höjning, så därför ökade vi med ytterligare 8% fr.o.m. 2025-04-01. Detta tillsammans med sjunkande räntor bör vara tillräckligt.

Vi ser idag inga behov av större investeringar i närtid.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	620 961	-	-	620 961
Fond, yttre underhåll	4 318 133	-246 731	503 034	4 574 436
Balanserat resultat	-6 669 846	-464 715	-503 034	-7 637 595
Årets resultat	-711 446	711 446	-513 012	-513 012
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 442 198</b>	<b>0</b>	<b>-513 012</b>	<b>-2 955 209</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 134 561
Årets resultat	-513 012
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-503 034
<b>Totalt</b>	<b>-8 150 606</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll inanspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 150 606</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 391 209	6 287 071
Övriga rörelseintäkter	3	3 263	289 156
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 394 472</b>	<b>6 576 227</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 911 667	-4 140 975
Övriga externa kostnader	9	-234 857	-334 682
Personalkostnader	10	-305 157	-279 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 155 209	-1 152 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 606 890</b>	<b>-5 907 227</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>787 582</b>	<b>669 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 508	15 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 314 101	-1 396 241
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 300 593</b>	<b>-1 380 447</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-513 012</b>	<b>-711 446</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-513 012</b>	<b>-711 446</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<strong>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnad och mark	12, 19	27 251 118	27 995 627
Maskiner och inventarier	13	821 160	856 860
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>28 072 278</strong>	<strong>28 852 487</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga fordringar	14	379 224	731 232
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>379 224</strong>	<strong>731 232</strong>
<strong>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</strong>		<strong>28 451 502</strong>	<strong>29 583 719</strong>
<strong>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund- och avgiftsfordringar		73 735	46 371
Övriga fordringar	15	584 656	253 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	205 315	169 651
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>863 706</strong>	<strong>469 779</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank		96 593	811 271
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>96 593</strong>	<strong>811 271</strong>
<strong>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</strong>		<strong>960 299</strong>	<strong>1 281 050</strong>
<strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>		<strong>29 411 801</strong>	<strong>30 864 769</strong>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		620 961	620 961
Fond för yttre underhåll		4 574 436	4 318 133
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 195 397</b>	<b>4 939 094</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 637 595	-6 669 846
Årets resultat		-513 012	-711 446
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 150 606</b>	<b>-7 381 292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 955 209</b>	<b>-2 442 198</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 812 000	1 825 000
Övriga långfristiga skulder		100	100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 812 100</b>	<b>1 825 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	29 256 132	29 608 062
Leverantörsskulder		278 603	412 963
Skatteskulder		20 752	16 256
Övriga kortfristiga skulder		186 675	186 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	812 748	1 257 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 554 910</b>	<b>31 481 866</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 411 801</b>	<b>30 864 769</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>787 582</b>	<b>669 001</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 155 209	1 152 084
Erhållen ränta	13 508	15 795
Erlagd ränta	-1 352 755	-1 360 928
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>603 543</b>	<b>475 951</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 550	59 701
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-536 372	537 030
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>52 621</b>	<b>1 072 682</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-375 000	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-225 000	-306 232
Avyttring av finansiella tillgångar	577 008	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22 992</b>	<b>-306 232</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-364 930	-508 976
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-364 930</b>	<b>-508 976</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-335 301</b>	<b>257 474</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>998 872</b>	<b>741 398</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>663 571</b>	<b>998 872</b>

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 - 10 %
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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 888 892	5 717 304
Hysesintäkter lokaler	102 396	100 382
Hysesintäkter garage	1 107	0
Hysesintäkter p-plats, moms	2 360	0
El	0	187
El, moms	364 129	447 339
Intäkter solel, moms	166	87
Parkering	350	3 000
Nycklar/lås vidarefakturering	668	0
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	0	132
Pantsättningsavgift	8 547	18 641
Överlåtelseavgift	13 970	0
Administrativ avgift	3 724	0
Andrahandsuthyrning	4 780	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
<b>Summa</b>	<b>6 391 209</b>	<b>6 287 071</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	293 504
Övriga intäkter	3 263	-4 348
<b>Summa</b>	<b>3 263</b>	<b>289 156</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	409 813	375 497
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 569	14 723
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 638	0
Larm och bevakning	3 934	0
Städning enligt avtal	93 299	103 011
Besiktningar	20 156	0
Hissbesiktning	4 500	6 637
Brandskydd	78 451	52 507
Bevakning	12 441	23 824
Gårdkostnader	5 350	30 352
Gemensamma utrymmen	2 619	81
Snöröjning/sandning	8 876	26 812
Serviceavtal	61 759	99 775
Mattvätt/Hyrmattor	19 557	18 384
Förbrukningsmaterial	27 371	27 197
<b>Summa</b>	<b>757 332</b>	<b>778 799</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 924	0
Tvättstuga	62 844	12 710
Trapphus/port/entr	8 118	37 169
Dörrar och lås/porttele	33 469	41 895
VVS	11 308	13 360
Värmeanläggning/undercentral	42 676	34 134
Ventilation	35 519	23 447
Elinstallationer	18 631	2 438
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 624
Hissar	70 612	85 933
Fönster	0	7 913
Mark/gård/utemiljö	0	1 125
Vattenskada	17 523	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	36 905
<b>Summa</b>	<b>304 624</b>	<b>307 652</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	99 825
Värmeanläggning	0	146 906
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>246 731</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 286 311	1 246 397
Uppvärmning	490 828	533 129
Vatten	367 196	262 613
Sophämtning/renhållning	233 534	222 163
Grovsopor	13 157	0
<b>Summa</b>	<b>2 391 026</b>	<b>2 264 302</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	151 435	156 230
Kabel-TV	45 188	79 891
Bredband	56 421	106 731
Fastighetsskatt	205 640	200 638
<b>Summa</b>	<b>458 684</b>	<b>543 490</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	15 004	15 273
Inkassokostnader	2 756	4 029
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	16 592	19 128
Fritids och trivselkostnader	178	356
Föreningskostnader	17 025	26 428
Förvaltningsarvode enl avtal	105 700	180 784
Överlåtelsekostnad	14 042	22 057
Pantsättningskostnad	12 900	11 820
Administration	4 116	18 143
Konsultkostnader	6 875	1 744
Bostadsrätterna Sverige	8 420	8 420
Övriga externa kostnader	0	-4 750
<b>Summa</b>	<b>234 857</b>	<b>334 682</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	232 204	215 999
Arbetsgivaravgifter	72 953	63 487
<b>Summa</b>	<b>305 157</b>	<b>279 486</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 314 194	1 392 805
Dröjsmålsränta	-93	3 433
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
<b>Summa</b>	<b>1 314 101</b>	<b>1 396 241</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	49 962 415	49 962 415
Årets inköp	375 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>50 337 415</b>	<b>49 962 415</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-21 966 788	-20 850 404
Årets avskrivning	-1 119 509	-1 116 384
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 086 297</b>	<b>-21 966 788</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 251 118</b>	<b>27 995 627</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 463 384</i>	<i>1 463 384</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 561 000	96 561 000
Taxeringsvärde mark	71 117 000	71 117 000
<b>Summa</b>	<b>167 678 000</b>	<b>167 678 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 397 988	505 428
Inköp	0	892 560
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 397 988</b>	<b>1 397 988</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-541 128	-505 428
Avskrivningar	-35 700	-35 700
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-576 828</b>	<b>-541 128</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>821 160</b>	<b>856 860</b>

<b>NOT 14, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>	<b>Verkligt värde 2024-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2024-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>
Kapitalförsäkring	676 049	379 224	731 232
<b>Summa</b>	<b>676 049</b>	<b>379 224</b>	<b>731 232</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 541	2 280
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	563
Övriga kortfristiga fordringar	137	63 313
Transaktionskonto	566 959	187 536
Borgo räntekonto	19	64
<b>Summa</b>	<b>584 656</b>	<b>253 757</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	39 738	20 509
Förutbet städ	15 425	14 282
Förutbet fjärrvärme	920	0
Förutbet försäkr premier	54 168	38 779
Förutbet kabel-TV	11 355	11 297
Förutbet bredband	17 843	17 843
Upplupna intäkter	65 866	66 941
<b>Summa</b>	<b>205 315</b>	<b>169 651</b>



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.06.2025 19:45

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 09.06.2025 17:06

**DOCUMENT ID:**

SybH900V7xg

**ENVELOPE ID:**

Bker9u\_4XII-SybH900V7xg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Propellern, 716000-0696 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

dea721ebc69f8f05519f92c636a007bcafebd8ba82f58bfe  
6f103bc6c63b6541d46d2a7b60962dabeabb54606c2b9  
1fb3d51a7e0d0b992299c576af353ed8b7f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Göran Michael De Paulis micke.de.paulis@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 17:14 09.06.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.198.77.158
2. ELIAS JAE BUM MIKAEL FOLKESSON eliasfolkesson@outlook.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 17:15 09.06.2025 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.99.73
3. Björn Martin Wass bjorn.wass@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 17:17 09.06.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Cim Maria Nathalie Wass nathalie.wass@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 17:20 09.06.2025 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.99.84
5. ANDREAS BERGSTRÖM c.andreas.bergstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	09.06.2025 18:38 09.06.2025 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.14.138
6. Lars Mattias Eklöf mattias.eklof@kpmg.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 19:45 09.06.2025 19:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.76.103

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Propellern för år 2024.

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 2024 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 revisionsmed 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 2024 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 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 försumelse 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 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.

Uppsala dag som framgår av den elektroniska bekräftelsen

KPMG AB

Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.06.2025 19:43

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 09.06.2025 17:06

**DOCUMENT ID:**

Hyuqdd4mlx

**ENVELOPE ID:**

HyL9OuNmGg-Hyuqdd4mlx

**DOCUMENT NAME:**

1. Revisionsberättelse Brf Propellern.pdf

2 pages

**SHA-512:**

3f909ec50f22cbc10e7cc21862978c5961fa283c1f85bf8

94c0b1d8297444d8ddf8f55fd58fcc40fe07c0d49263aaf

5f9902356979393c193f4b6eee4d0e86e0

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mattias Eklöf	Signed	09.06.2025 19:43	eID	Swedish BankID
mattias.eklof@kpmg.se	Authenticated	09.06.2025 19:42	Low	IP: 83.140.76.103

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed