



Välkommen till årsredovisningen för Brf Propellern i Torslanda

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31 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
Amhult 1:278	2006	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 3 192 kvm. Byggnadernas totalyta är 3192 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Zachrisson	Ordförande
Dimitrios Katsarelías	Styrelseledamot
Lars Thomas Olsson	Styrelseledamot
Pavel Kominek	Styrelseledamot

Valberedning

Per Malmquist - Sammanställande

Roy Mattsson

Firmateckning

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

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll enligt avtal med SBC om teknisk förvaltning av fastigheten
- 2023** ● Förbättringsåtgärder på tak
Rensning och injustering av ventilationskanaler i samtliga lägenheter efter OVK
OVK obligatorisk ventilationskontroll - myndighetskrav
Borttagning av utgångna leksaker på utegården
Avrinning samt snöskydd på tak byggnad 7 och 9
- 2022** ● Tillsyn lekplats på utegården - Ökad säkerhet i föreningen
Tillsyn lås i gemensamma utrymmen - Ökad säkerhet i föreningen
Spolning av avloppsbrunnar - Enligt underhållsplan
Träd har fällts på utegården - Sjukdom på träd
Fortsatt upprustning gemensam utegård - Högre trivselfaktor på utegården
- 2021** ● Upprustning gemensam utegård - Högre trivselfaktor på utegården
Målning i samtliga trapphus - Underhåll av trapphus
- 2020** ● Boulebana på utegård - Högre trivselfaktor på utegården
- 2019** ● Installation av nya portlås- samt infotavlor - Överskådligare och enklare att göra uppdateringar
Frånluftsrensning ventilation - Åtgärd efter OVK
Avloppsrensning - Underhåll av avlopp
EL Omkoppling av strömförsörjning från Piloten till Propellern - Bära våra egna EL-Kostn.
- 2018** ● Träd (4) har fällts på gården - Ökat ljusinsläpp
Installation av automatiska dörröppnare - Handikappanpassning
- 2017** ● Träd (4) har fällts på gården - Ökat ljusinsläpp samt nedskräpning på gården
OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll - Myndighets Krav
Breddning o markering p-platser - Förenklad parkering
- 2016** ● Monterat Autotändning i trappuppgångar - Trygghets Faktor
Förändring av soprummet - Miljöanpassning
Träd (3 st) har fällts på gården - Fö att minska nedskräpningen

- 2015-2016** ● Fasadbyte/omläggning - JM stod för kostnaderna
- 2014** ● Extra metallskydd har satts upp på våra entrédörrar - För ökat skydd
Träd (4) har fällts på gården - Öka ljusinsläpp på gården
Ramper har installerats vid ingångarna - Underlätta inpassage
- 2013** ● Omläggning av växter mot gångbana (Riksbyggen) - Förtydliga gångbanan
- 2010** ● Stenläggning Pergola - Tagit bort grus och lagt plattor.
Gummimatta under lekredskap - För att slippa grus.

Planerade underhåll

- 2025** ● Underhåll enligt avtal med SBC om teknisk förvaltning av fastigheten

Avtal med leverantörer

Uppdaterad underhållsplan 2024-2073 OVK Center
Teknisk förvaltning, lokalvård, felanmälan SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i BRF Propellern/BRF Piloten, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar 10 parkeringsplatser för gäster samt gångbana.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har fortsatt arbetet med att säkerställa att föreningens ekonomi återhämtar sig efter 2023 års skenande kostnader för räntor och drift/underhåll av fastigheten. Föreningens finansiella situation har återigen varit ett återkommande ämne på styrelsens möten under året. Styrelsen har även haft en längre genomgång av den finansiella situationen på årsstämman 2024 för att ge medlemmarna en bra förståelse och insyn i ekonomin och vara beredda på att justeringar av medlemsavgifterna kan komma att ske.

Medlemsavgifter:

Från och med årsstämman 2022 har styrelsen meddelat medlemmarna om nödvändiga justeringar av medlemsavgifterna för att säkerställa att våra intäkter speglar föreningens utgifter. From 1 januari, 2024 höjdes medlemsavgifterna med 5%.

Under hösten 2024 har styrelsen i samband med budgetarbetet beslutat att ytterligare höja medlemsavgifterna med 10% from 1 januari, 2025. Detta har informerats om till medlemmarna den 1 november 2024.

Styrelsen har inga planer på att ytterligare justera avgifterna under 2025, men lämnar öppet för att eventuella höjningar kan behövas beroende på hur det finansiella klimatet utvecklar sig under 2025.

Förändring i lånevillkor samt amortering:

Som en del i arbetet med att säkerställa att föreningens ekonomi hanterar fluktuationer i omvärlden med räntor, inflation mm har vi fortsatt att ha god kontakt med vår bank Swedbank. I februari 2024 valde styrelsen att binda 2 av 4 lån till en ränta på 3,4% på 3 år. Villkorsperiod för båda lånen: 2024-02-09 tom 2027-01-25. Resterande 2 lån ligger kvar med rörlig ränta då vi fick rådet från Swedbank att sprida risken. Samtliga föreningens 4 lån fortsätter att vara amorteringsfria.

Inköp laddstolpar:

Föreningen har under året köpt in 15 stycken laddstolpar. Laddstolparna ägs formellt av föreningen, men har bekostats av intresserade medlemmar genom kapitaltillskott.

Övrigt ekonomi:

Endast nödvändiga underhåll har genomförts under 2024 och kommer att fortsätta så under 2025.

Styrelsen fortsätter även att arbeta utifrån den kostnadskalkyl man tagit fram under 2023 som skall ge en bättre översikt över kostnader för underhåll både på kort och lång sikt.

Samtliga avtal som föreningen har med leverantörer har noga setts över. From den 1 maj, 2024 har föreningen ingått avtal med SBC om att sköta den tekniska förvaltningen av fastigheten. Avtalet innefattar en gedigen översyn av fastigheten på regelbunden basis och gör att styrelsen har kunnat säga upp avtal som inte längre behövs. Som exempel har lokalvård sagts upp med Huskompetens AB och lagts på SBC, då det blev billigare för föreningen att låta lokalvård ingå i det avtal som skrevs.

För att vidare säkerställa att kostnaderna för föreningens underhåll speglar nutid har styrelsen anlitat OVK Center för att uppdatera föreningens underhållsplan. Den nya underhållsplanen blev klar i god tid för 2025 års budgetarbete och sträcker sig från 2024-10-16 till år 2073.

Förändringar i avtal

Föreningen har from den 1 maj 2024 ingått avtal med SBC om teknisk förvaltning av fastigheten, lokalvård samt felanmälningar från medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 506 812	2 375 042	2 117 173	2 113 612
Resultat efter fin. poster	-676 299	-1 199 525	-63 860	-58 906
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	1 827 856	1 656 035	1 411 714	1 315 954
Taxeringsvärde	79 200 000	79 200 000	79 200 000	71 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	740	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	98,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 587	9 587	9 590	9 634
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 587	9 587	9 590	9 634
Sparande per kvm totalyta, kr	-9	-168	165	216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	13	19	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	98	91	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	29	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	176	146	139	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	4,18	-	-
Räntekänslighet (%)	12,34	12,96	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Under 2024 har styrelsen fortsatt sitt arbete kring att försöka säkerställa föreningens ekonomiska situation. Fortsatt höga räntekostnader är den främsta anledningen till det negativa resultatet, samt något högre driftskostnader (främst värme) under 2024.

Styrelsen har under 2024 förhandlat ner räntorna på 2 av föreningens lån samt bundit dessa tom 2027 på 3.4%. Samtliga lån är amorteringsfria tills föreningens ekonomi kommer ikapp.

Styrelsen har förhandlat med SBC om teknisk förvaltning vilket har sänkt kostnaderna för fastighetsskötsel samt reparationer under 2024. Kassa/bank har ökat något samt att eget kapital är i stort sett oförändrat under 2024. Förbättrat rörelseresultat från +30305 till +465938.

Styrelsen har beslutat om fortsatt höjda medlemsavgifter och höjde avgifterna med 10% from 1 januari 2025. Styrelsen monitorerar noga om ytterligare höjningar kommer att behövas. Generellt sett har ekonomin varit högsta fokus på styrelsemötena under 2024.

I budgeten för 2025 framkommer det att föreningen kommer att gå med näst intill 0-resultat vilket gör att vi under de senaste 2 åren har gått från en större förlust till att efter årets slut planerat vara nere på +/-0.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	46 500 000	-	-	46 500 000
Upplåtelseavgifter	10 970 000	-	-	10 970 000
Fond, yttre underhåll	1 656 035	-72 500	244 321	1 827 856
Kapitaltillskott	0	-	602 369	602 369
Balanserat resultat	-350 849	-1 127 025	-244 321	-1 722 195
Årets resultat	-1 199 525	1 199 525	-676 299	-676 299
Eget kapital	57 575 661	0	-73 930	57 501 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 477 874
Årets resultat	-676 299
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 321
Totalt	-2 398 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	51 250
Balanseras i ny räkning	-2 347 244

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 506 812	2 375 042
Övriga rörelseintäkter	3	3 076	15 795
Summa rörelseintäkter		2 509 888	2 390 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 108 901	-1 281 173
Övriga externa kostnader	9	-139 889	-298 342
Personalkostnader	10	-199 756	-191 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-595 404	-589 596
Summa rörelsekostnader		-2 043 950	-2 360 442
RÖRELSERESULTAT		465 938	30 395
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 992	49 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 201 229	-1 279 840
Summa finansiella poster		-1 142 237	-1 229 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-676 299	-1 199 525
ÅRETS RESULTAT		-676 299	-1 199 525

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	85 159 773	85 749 369
Maskiner och inventarier	13	226 464	0
Summa materiella anläggningstillgångar		85 386 236	85 749 369
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 386 236	85 749 369
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 824	0
Övriga fordringar	14	1 970 924	1 714 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	29 658	0
Summa kortfristiga fordringar		2 005 406	1 714 583
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 309 215	1 241 752
Summa kassa och bank		1 309 215	1 241 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 314 621	2 956 334
SUMMA TILLGÅNGAR		88 700 858	88 705 703

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 072 369	57 470 000
Fond för yttre underhåll		1 827 856	1 656 035
Summa bundet eget kapital		59 900 225	59 126 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 722 195	-350 849
Årets resultat		-676 299	-1 199 525
Summa fritt eget kapital		-2 398 494	-1 550 374
SUMMA EGET KAPITAL		57 501 731	57 575 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 525 092	0
Summa långfristiga skulder		16 525 092	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 076 132	30 601 224
Leverantörsskulder		78 244	83 754
Skatteskulder		115 884	111 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	403 774	333 176
Summa kortfristiga skulder		14 674 034	31 130 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 700 858	88 705 703

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	465 938	30 395
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	595 404	589 596
	1 061 342	619 991
Erhållen ränta	58 992	49 919
Erlagd ränta	-1 216 126	-1 228 381
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-95 792	-558 470
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-375 689	14 277
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	83 981	49 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-387 500	-494 267
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-232 272	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232 272	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	602 369	0
Amortering av lån	0	-10 530
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	602 369	-10 530
ÅRETS KASSAFLÖDE	-17 402	-504 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 914 027	3 418 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 896 625	2 914 027

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Propellern i Torslanda har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	0,87 %
Laddstolpar	10 %

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.

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	2 479 632	2 361 312
Hysesintäkter p-plats	11 550	12 000
Elintäkter laddstolpe moms	8 286	0
Pantsättningsavgift	1 719	525
Överlåtelseavgift	2 746	1 208
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	2 390	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-3
Summa	2 506 812	2 375 042

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	11 105
Återbäring försäkringsbolag	3 076	4 690
Summa	3 076	15 795

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	37 501	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 275
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	55 389
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	67 082	41 112
Larm och bevakning	15 654	30 111
Städning enligt avtal	28 349	28 000
Hissbesiktning	7 098	6 636
Gårdkostnader	1 827	23 020
Gemensamma utrymmen	3 511	1 397
Snöröjning/sandning	18 721	17 994
Serviceavtal	40 189	51 960
Förbrukningsmaterial	1 401	14 614
Summa	221 332	271 507

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	1 759	0
Trapphus/port/entr	0	8 411
Dörrar och lås/porttele	8 435	0
VVS	2 800	0
Värmeanläggning/undercentral	749	3 727
Ventilation	14 555	86 141
Elinstallationer	3 904	1 607
Hissar	20 781	3 093
Tak	0	56 250
Fönster	1 181	0
Mark/gård/utemiljö	0	28 796
Vattenskada	0	11 763
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 025
Summa	54 163	206 812

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tele/TV/bredband/porttelefon	51 250	0
Tak	0	72 500
Summa	51 250	72 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	47 830	41 803
Uppvärmning	397 183	314 009
Vatten	117 599	109 120
Sophämtning/renhållning	44 592	85 082
Summa	607 204	550 014

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	55 617	49 196
Bredband	60 655	73 940
Fastighetsskatt	58 680	57 204
Summa	174 952	180 340

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	329
Juridiska åtgärder	0	49 044
Revisionsarvoden extern revisor	20 250	17 500
Styrelseomkostnader	1 568	0
Fritids och trivselkostnader	2 943	2 233
Föreningskostnader	3 744	6 958
Förvaltningsarvode enl avtal	68 422	65 636
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	788
Korttidsinventarier	0	31 250
Administration	2 919	14 958
Konsultkostnader	34 719	102 438
Bostadsrätterna Sverige	0	5 370
Summa	139 889	298 342

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	152 000	150 650
Arbetsgivaravgifter	47 756	40 681
Summa	199 756	191 331

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 200 402	1 279 556
Dröjsmålsränta	184	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	643	284
Summa	1 201 229	1 279 840

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 570 000	92 570 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 570 000	92 570 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 820 631	-6 231 035
Årets avskrivning	-589 596	-589 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 410 227	-6 820 631
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 159 773	85 749 369
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 800 000</i>	<i>24 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Summa	79 200 000	79 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	232 272	0
Utgående anskaffningsvärde	232 272	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-5 808	0
Utgående avskrivning	-5 808	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	226 464	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44 196	42 307
Momsavräkning	114 318	0
Övriga kortfristiga fordringar	225 000	0
Transaktionskonto	517 285	604 102
Borgo räntekonto	1 070 125	1 068 174
Summa	1 970 924	1 714 583

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 370	0
Förutbet bredband	17 680	0
Upplupna intäkter	6 608	0
Summa	29 658	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,44 %	9 387 670	9 387 670
Swedbank	2027-01-25	3,40 %	10 014 030	10 014 030
Swedbank	2027-01-25	3,40 %	6 511 062	6 511 062
Swedbank	2025-03-28	3,13 %	4 688 462	4 688 462
Summa			30 601 224	30 601 224
Varav kortfristig del			14 076 132	30 601 224

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 601 224 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	6 139	0
Uppl kostnad Värme	43 896	0
Uppl kostn räntor	110 593	125 490
Uppl kostn vatten	9 272	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 035	0
Uppl kostnad arvoden	1 800	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	565	0
Förutbet hyror/avgifter	228 474	207 686
Summa	403 774	333 176

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 100 000	35 100 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Dimitrios Katsarelias
Styrelseledamot

Johanna Zachrisson
Ordförande

Lars Thomas Olsson
Styrelseledamot

Pavel Kominek
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 15:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2025 10:06

DOCUMENT ID:

HJNgit-i-gl

ENVELOPE ID:

ry-gstWjbgg-HJNgit-i-gl

DOCUMENT NAME:

Brf Propellern i Torslanda, 716447-8377 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

87ab71bb5064d592c4deb94daf5d5ba6e2534b7aa2aee94bb3182798113e7c5291607561f944805922a95df3cc01cc19fa0b9f30a219ddd80a378c80a5d82bd

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. DIMITRIOS KATSARELIAS dkatsarelias@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:24 21.05.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.67.166
2. PAVEL KOMINEK pavel.kominek67@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 10:30 21.05.2025 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.70.38
3. JOHANNA ZACHRISSON johanna.zachrisson@volvo.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:06 21.05.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.31.170
4. Lars Thomas Olsson thomas1974olsson@outlook.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:37 21.05.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.103.28
5. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 15:31 21.05.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Brf Propellern i Torslanda, org.nr. 716447-8377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Propellern i Torslanda för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Propellern i Torslanda för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 15:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2025 10:06

DOCUMENT ID:

HkljY-sbgg

ENVELOPE ID:

SkJiYZjZxl-HkljY-sbgg

DOCUMENT NAME:

Propellern i Torslanda Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

a4ef9efd2ade50539a5497ebe302de2089e8ee68f0965ec
28a95426fa91f75eea8cec8a160adcdcb9a2c16593dfa85
ed097fbaf99500c040564b17d2593ca9ef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	Signed	21.05.2025 15:31	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.s e	Authenticated	21.05.2025 15:25	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed