

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Propellern 8
716420-1795

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar/underskrifter	6-9

09

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Propellern 8, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Propellern 8 i Stockholms kommun. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 29 bostadslägenheter. Vid årets utgång var 29 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostäder: 817 kvm (BOA).

Styrelsen

Styrelsen vald på ordinarie föreningsstämma 2022-05-31 och konstituerande styrelsemöte 2022-06-14 har haft följande utseende. Föreningsstämman genomfördes digitalt för att skydda mot Covid-19.

Ulf Persson	ledamot, ordförande, ekonomiansvarig
Adam Nelvin	ledamot, sekreterare, nyckelhantering, hemsida, trädgård
Maria Jonsson	ledamot, ekonomiansvarig, kontaktlista, andrahandsuthyrning, utgått
Viktoria Larsson	ledamot, Facebook-gruppen
Ida Jutebring	ledamot, hemsida, utgått
Emma Lemos	ledamot, vice ordförande, teknisk förvaltning, brevlådeansvarig, anslagstavla
Frida Branting	suppleant
Nina Nilsson	suppleant, kontaktlista, andrahandsuthyrning

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo Godkänd revisor ADECO Revisorer KB

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

Sex styrelsemöten har genomförts.

Ekonomi

Året gav ett positivt resultat. Årsavgiften höjdes med 5 % från halvårsskiftet. Elavgifter och räntekostnader överskred budget men kompenseras av en lägre fjärrvärmekostnad jämfört med budget. I övrigt var avvikelserna jämfört med budget små.

Reparationer, underhåll och projekt

Under året installerades postboxar i trappuppgången i enlighet med krav från Post Nord.

Nyckeltal

År	2021	2022
Skuldkvot (lån/omsättning)	4,4	4,3
Räntekostnadskvot (räntekostnad/omsättning), %	4,4	7,3
Fjärrvärmeförbrukning, kWh per kvm uppvärmd yta (Normalårskorrigerad)	100,0	90,4
Elförbrukning, kWh per kvm uppvärmd yta	16,3	16,4
Likviditet (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)	2,7	2,4

Ekonomisk översikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	703 973	694 561	687 347	664 635
Resultat efter finansiella poster	51 864	37 982	79 135	-152 039
Soliditet, %	4	2	2	1
Årsavgift/kvm	813	793		
Skuldsättning/kvm	3 726	3 777		
Energikostnad/kvm	215	208		
Räntekänslighet	37	38		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	177 730	382 000	-480 432
Avsättning till fond för yttre underhåll		24 000	-24 000
Årets resultat			51 864
Vid årets slut	177 730	406 000	-452 568

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	-504 432
årets resultat	51 864
Totalt	-452 568
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	24 000
överföring till balanserat resultat	-476 568
Totalt	-452 568

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

U

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		664 794	648 660
Övriga intäkter		39 179	45 901
Nettoomsättning		703 973	694 561
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-575 163	-599 752
Avskrivning byggnader	2	-12 721	-12 721
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-13 550	-13 641
Rörelseresultat		102 539	68 447
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		974	-
Räntekostnader		-51 649	-30 465
Resultat efter finansiella poster		51 864	37 982
Resultat före skatt		51 864	37 982
Årets resultat		51 864	37 982

uy

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	2 879 830	2 892 551
Byggnadsinventarier	3	99 869	84 709
Inventarier	4	-	-
		<u>2 979 699</u>	<u>2 977 260</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 979 699</u>	<u>2 977 260</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		29 557	28 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 884	18 271
		<u>50 441</u>	<u>46 572</u>
<i>Kassa och bank</i>		294 013	257 334
Summa omsättningstillgångar		<u>344 454</u>	<u>303 906</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 324 153</u>	<u>3 281 166</u>

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		177 730	177 730
Fond för yttre underhåll		406 000	382 000
		<u>583 730</u>	<u>559 730</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-504 432	-518 414
Årets resultat		51 864	37 982
		<u>-452 568</u>	<u>-480 432</u>
Summa eget kapital		<u>131 162</u>	<u>79 298</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	3 048 275	3 089 215
		<u>3 048 275</u>	<u>3 089 215</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		40 507	20 177
Skatteskulder		4 143	2 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100 066	90 073
		<u>144 716</u>	<u>112 653</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 324 153</u>	<u>3 281 166</u>

4

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av byggnadens anskaffningsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

4

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	27 252	26 508
Städning	48 436	46 955
Hiss	6 578	5 802
Tvättstuga	11 508	531
Gård	18 257	1 958
Pannrum, undercentral		3 625
Reparation och underhåll	7 903	76 815
Elavgifter	61 584	42 085
Uppvärmning	114 271	128 459
Vatten och avlopp	49 269	46 223
Sophämtning	10 585	9 320
Fastighetsförsäkringar	28 399	28 560
Kabel-TV	62 528	62 314
Övriga fastighetskostnader	2 940	318
Fastighetsskatt	44 051	42 311
Revisionsarvode	13 000	11 580
Ekonomisk förvaltning	56 011	55 390
Övriga förvaltningskostnader	12 591	10 998
Summa	575 163	599 752

Not 2 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Propellern 8 i Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	1 272 087	1 272 087
Ingående avskrivning enligt plan	-455 047	-442 326
Mark	2 075 511	2 075 511
Årets avskrivning enligt plan	-12 721	-12 721
Utgående bokfört värde	2 879 830	2 892 551
Taxeringsvärde byggnader	10 400 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	15 600 000
Taxeringsvärde	32 800 000	23 600 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	401 200	355 998
Årets inköp	28 710	45 202
Ingående avskrivningar enligt plan	-316 491	-302 850
Årets avskrivning enligt plan	-13 550	-13 641
Utgående bokfört värde	99 869	84 709

4

Not 4 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	79 693	79 693
Ingående avskrivningar enligt plan	-79 693	-79 693
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, bundet till 2023-10-31		
Ränta 3,037 %		
Ingående bokfört värde	540 000	560 000
Årets amortering	-20 000	-20 000
Utgående bokfört värde	520 000	540 000
Stadshypotek, bundet till 2023-06-22		
Ränta 3,56 %		
Ingående bokfört värde	1 372 000	1 372 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 372 000	1 372 000
Stadshypotek, bundet till 2023-01-31		
Ränta 2,987 %		
Ingående bokfört värde	289 000	293 000
Årets amortering	-4 000	-4 000
Utgående bokfört värde	285 000	289 000
Stadshypotek, bundet till 2023-08-08		
Ränta 3,247 %		
Ingående bokfört värde	93 765	94 000
Årets amortering	-940	-235
Utgående bokfört värde	92 825	93 765
Stadshypotek, bundet till 2023-12-05		
Ränta 3,505 %		
Ingående bokfört värde	794 450	810 450
Årets amortering	-16 000	-16 000
Utgående bokfört värde	778 450	794 450
Summa utgående bokfört värde	3 048 275	3 089 215
Kortfristig del av långfristiga lån	-3 048 275	-3 089 215

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 327 400	3 327 400

4

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Ulf Persson

Adam Nelvin

Viktoria Larsson

Emma Lemos

Min revisionsberättelse har avgivits 2023- -

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

FILNAMN

Propellern år22.pdf

SIGNERADES

2023-05-08 18:06:11 +02:00

ÄRENDET SKAPADES AV

Mats Lehtipalo

ÄRENDEREFERENS

1601424

Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.

	UNDERTECKNARE	IDENTIFIERINGSMETOD
NN	NINA NILSSON nina.nilsson@yahoo.com Befattning: Ledamot	Tidsstämpel: 2023-04-21 11:42:39 +02:00 Identifieringsmetod: Svenskt BankID Referens: e70a161d-41eb-449d-b176-517709f2479e
UA	Ulf Åke Persson ulf.bjasta@gmail.com Befattning: Ledamot	Tidsstämpel: 2023-04-21 13:20:20 +02:00 Identifieringsmetod: Svenskt BankID Referens: a17c44d1-7f38-40c6-ac32-f6ba051738d9
AN	ADAM NELVIN adamnelvin@hotmail.com Befattning: Ledamot	Tidsstämpel: 2023-04-24 12:27:38 +02:00 Identifieringsmetod: Svenskt BankID Referens: 6ca605bf-32d1-484e-938e-8ee187bad03e
VL	VIKTORIA LETHANDER LARSSON viktoriam.larsson@gmail.com Befattning: Ledamot	Tidsstämpel: 2023-05-02 15:21:42 +02:00 Identifieringsmetod: Svenskt BankID Referens: 0ad36d46-59a0-4db9-b492-1c254436d0ec
MJ	MARIA JONSSON maria.jonssonx@gmail.com Befattning: Ledamot	Tidsstämpel: 2023-05-02 16:03:32 +02:00 Identifieringsmetod: Svenskt BankID Referens: e21bb460-78c0-4400-b076-a6c252a8cecb
EL	EMMA LEMOS emma.rebecka.lemos@gmail.com Befattning: Ledamot	Tidsstämpel: 2023-05-04 20:26:40 +02:00 Identifieringsmetod: Svenskt BankID Referens: ab5207c5-755b-45a6-8021-47872c1c84df
ML	MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Tidsstämpel: 2023-05-08 18:06:05 +02:00 Identifieringsmetod: Svenskt BankID Referens: acb8ebc3-7a86-44c4-b8e4-1d40f5e1e284

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Propellern 8
Org.nr. 716420-1795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Propellern 8 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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". 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 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 upphöra med 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:

M

- 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Propellern 8 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

M

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.

Revisorans 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Stockholm den, enligt elektronisk signatur.



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR