

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
PROPELLERN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Propellern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Dick Eriksson	Ledamot
Gustav Hoffmeister	Ledamot
Eva Jänkälä	Ledamot
Therese Proos	Ledamot

Thomas Bäckstadi	Suppleant
Maria Seisdedos	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Anneli Lindstedt	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Propellern 1	1957	Täby

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme med elpatron som spetsvärme.

Byggnadsår och ytor

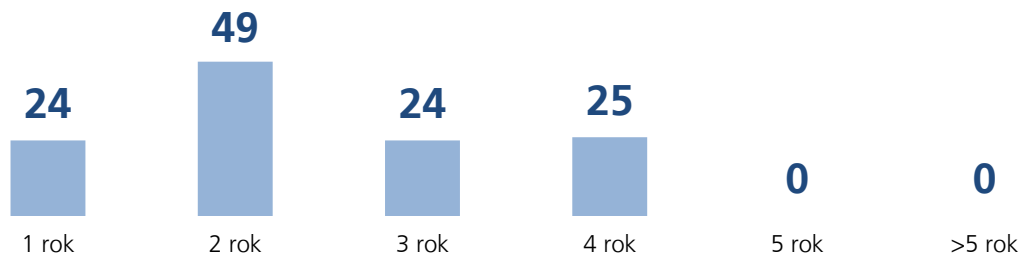
Fastigheterna bebyggdes 1958 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 762 m², varav 7 710 m² utgör lägenhetsyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Tvättstugan	
Kontorslokal	2 rum m kokvrå, uthyrd.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2014. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Anslutning till fjärrvärme	2013 - 2014	Slutfört
Underhållsplan upprättad av SBC under 2012.	2012 - 2022	
Utredning av värme och ventilationssystem fortgår även injustering av bergvärmerna	2011 - 2012	2013 Arbetet fortgår med bergvärmeanläggningen. Samt installation av fjärrvärme påbörjades.
Liggande stammar infodrade och spolade underhållsplan upprättas	2010 - 2011	Relining av liggande stammar kommer troligtvis påbörjas under 2015
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2013	Klart 2013
Relining liggande stammar	2015	Upphandling pågår
Fönsterbyte	2017	under utredning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, Com Hem och Obenetwork AB
Teknisk förvaltning	Roslagens Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Skellefte Kraft
Entrémattor	Rentokil Initial Sweden
Kabel-TV	Com Hem
Revisor	Kpmg
E-on försäljning Sverige AB	Fjärrvärme
Swedal Fastighet AB	Städbolag

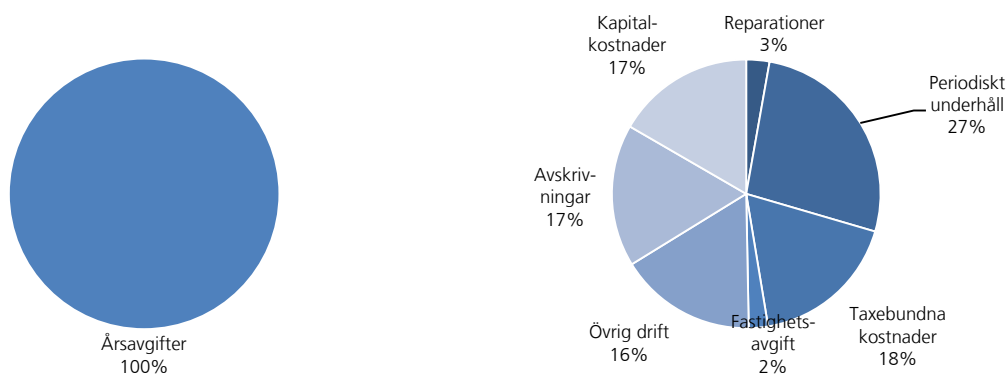
Föreningens ekonomi

Under året har några lån omplacerats till mycket bra räntesatser.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	841 414	1 597 389
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	5 409 808	5 180 822
Finansiella intäkter	4 067	5 227
Minskning korta fordringar	21 882	23 920
Ökning av föreningens lån	1 160 000	0
Ökning av korta skulder	256 306	0
	6 852 062	5 209 969
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	4 232 121	4 291 179
Finansiella kostnader	1 059 857	1 266 548
Investeringar i fastigheten	595 630	231 970
Minskning av korta skulder	0	176 248
	5 887 608	5 965 945
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 805 867	841 414
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	964 454	-755 976

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Vi har anslutits till fjärrvärmenätet. Förberedelser för sammankoppling av bergvärme och fjärrvärme.
- Asfaltering av våra P-platser och de öppna ytorna utanför portarna samt ytan vid kontorslokalen.
- Återställning av gröna ytor efter rördragningar.

Händelser efter året

- Relining av bottenplattorna hus 1, 3, och 5.
- Igångsättning av projekt återinkoppla bergvärmen.
- Fortsatt arbete med radiatorer och ventilation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 143
Förändring från föregående år: 0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	666	653	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 878	3 727	3 727	3 727
Elkostnad/m ² totalyta	17	52	53	43
Värmekostnad/m ² totalyta	92	81	92	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	24	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	163	180	183
Soliditet (%)	7	4	1	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-974	-1 452	-323	-661
Nettoomsättning (tkr)	5 372	5 179	5 078	5 057

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 710 m² bostäder och 52 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-974 243
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 737 657
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-972 000
summa ansamlad förlust	-4 683 900

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 710 082
-2 973 818

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 371 657	5 179 046
Övriga rörelseintäkter	Not 2	38 151	1 776
		5 409 808	5 180 822
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 367 199	-2 271 476
Driftkostnader	Not 4	-1 467 915	-1 672 595
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 508	-184 605
Personalkostnader	Not 6	-218 499	-162 503
Avskrivningar	Not 7	-1 096 140	-1 080 095
		-5 328 261	-5 371 274
RÖLSERESULTAT		81 547	-190 452
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 067	5 227
Räntekostnader		-1 059 857	-1 266 548
		-1 055 790	-1 261 321
ÅRETS RESULTAT		-974 243	-1 451 773

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	27 123 265	27 131 333
Pågående byggnation	Not 9	0	474 058
Maskiner och inventarier	Not 10	12 008	30 392
		27 135 272	27 635 782
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 135 272	27 635 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	135
SBC Klientmedel i SHB		1 805 867	0
Övriga fordringar		32 282	16 398
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	37 631
		1 838 149	54 164
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	2 805
SBC klientmedel i SHB		0	838 609
		0	841 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 838 149	895 578
SUMMA TILLGÅNGAR		28 973 422	28 531 360

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		620 961	620 961
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 947 770	2 513 270
		2 568 731	3 134 231
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 709 656	-2 823 384
Årets resultat		-974 243	-1 451 773
		-4 683 900	-4 275 156
SUMMA EGET KAPITAL		-2 115 169	-1 140 925
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond		0	145 129
		0	145 129
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	29 817 500	28 737 500
		29 817 500	28 737 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	80 000	0
Leverantörsskulder		563 961	154 930
Skatteskulder		0	2 784
Övriga kortfristiga skulder		188 970	100
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	438 160	631 843
		1 271 091	789 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 973 422	28 531 360
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	30 000 000	30 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Standardförbättringar	30 år	30 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Värmeanläggning	20-50 år	20 år
Stambyte	20-40 år	20-40 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	5 329 526	5 136 890
	Hyror lokaler	42 131	42 156
		5 371 657	5 179 046
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	86	232
	Försäkringsersättning	32 832	0
	Övriga intäkter	5 233	1 544
		38 151	1 776

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	301 260	299 766
	Fastighetskötsel beställning	10 803	0
	Snöröjning/sandning	8 926	5 361
	Städning entreprenad	74 506	75 068
	Städning enligt beställning	21 901	0
	Mattvätt/Hyrmattor	15 490	12 477
	Hissbesiktning	0	3 708
	Myndighetstillsyn	3 000	220
	Gemensamma utrymmen	0	7 515
	Gård	5 393	5 946
	Serviceavtal	17 762	6 461
	Förbrukningsmateriel	12 614	1 493
	Störningsjour och larm	5 539	5 501
	Brandskydd	0	9 627
		477 193	433 143
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	112 500
	Tvättstuga	39 173	26 314
	Sophantering/återvinning	0	1 363
	Entré/trapphus	0	4 139
	Lås	7 657	5 607
	VVS	5 739	2 525
	Värmeanläggning/undercentral	0	89 964
	Ventilation	0	25 338
	Elinstallationer	0	8 123
	Hiss	9 759	10 402
	Tak	67 694	0
	Mark/gård/utemiljö	49 903	14 559
		179 924	300 833
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	1 363 362	0
	Hiss	0	1 537 500
	Mark/gård/utemiljö	346 720	0
		1 710 082	1 537 500
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	2 367 199	2 271 476

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	131 550	400 279
	Värme	710 583	629 842
	Vatten	163 196	189 428
	Sophämtning/renhållning	131 900	125 132
	Grovsopor	0	29 426
		1 137 229	1 374 107
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 114	65 677
	Kabel-TV	98 038	76 581
	Bredband	3 570	6 120
		179 722	148 378
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 964	150 110
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 467 915	1 672 595

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	4 019	3 892
	Juridiska åtgärder	0	5 500
	Inkassering avgift/hyra	600	4 200
	Revisionsarvode extern revisor	-500	8 900
	Föreningskostnader	7 672	3 664
	Styrelseomkostnader	1 414	0
	Fritids och Trivselkostnader	3 647	3 895
	Förvaltningsarvode	138 266	134 990
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 813
	Administration	3 879	5 506
	Korttidsinventarier	4 031	1 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	15 480	7 370
		178 508	184 605

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	180 111	129 226
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	118	0
	Sociala kostnader	38 270	33 277
		218 499	162 503

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Förbättringar	1 077 756	1 061 710
	Maskiner	12 008	12 008
	Inventarier	6 377	6 377
		1 096 140	1 080 095
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 388 172	38 388 172
	Nyanskaffningar	1 069 688	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 457 860	38 388 172
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 256 840	-10 195 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 077 756	-1 061 710
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 334 595	-11 256 840
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 123 265	27 131 333
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 463 384	1 463 384
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 187 000	63 187 000
	Taxeringsvärde mark	42 062 000	42 062 000
		105 249 000	105 249 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	105 000 000
	Lokaler	249 000	249 000
		105 249 000	105 249 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	0	474 058
		0	474 058

Not 10 MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	397 403	397 403
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	397 403	397 403
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-367 011	-348 627
Årets avskrivningar enligt plan	-18 384	-18 384
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-385 395	-367 011
Redovisat restvärde vid årets slut	12 008	30 392

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	11 067
Kabel-TV	0	19 561
Bredband	0	1 530
Hymattor	0	2 633
Störningsjour och larm	0	2 840
	0	37 631

Not 12 EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	620 961	0	0	620 961
Fond för yttre underhåll	1 947 770	972 000	-1 537 500	2 513 270
S:a bundet eget kapital	2 568 731	972 000	-1 537 500	3 134 231
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 709 656	-972 000	85 727	-2 823 384
Årets resultat	-974 243	-974 243	1 451 773	-1 451 773
S:a ansamlad förlust	-4 683 900	-1 946 243	1 537 500	-4 275 156
S:a eget kapital	-2 115 169	-974 243	0	-1 140 925

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	2 513 270	1 656 605
Reservering enligt stadgar	972 000	972 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 537 500	-115 335
Vid årets slut	1 947 770	2 513 270

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	4,440 %	1 000 000	1 000 000	2015-03-01
Stadshypotek AB	1,315 %	2 000 000	2 000 000	2015-12-30
Handelsbanken	4,430 %	1 200 000	1 200 000	2015-01-30
Handelsbanken	4,500 %	500 000	500 000	2015-03-01
Handelsbanken	4,490 %	1 500 000	1 500 000	2015-03-01
Handelsbanken	4,420 %	400 000	400 000	2015-03-01
Stadshypotek AB	1,650 %	600 000	600 000	2017-12-30
Stadshypotek AB	1,650 %	1 500 000	1 500 000	2017-12-30
Handelsbanken	4,280 %	537 500	537 500	2015-01-30
Handelsbanken	3,210 %	2 000 000	2 000 000	2016-03-30
Handelsbanken	3,600 %	8 000 000	8 000 000	2015-06-01
Handelsbanken	3,190 %	1 500 000	1 500 000	2016-03-01
Handelsbanken	2,240 %	7 960 000	8 000 000	2017-06-01
Handelsbanken	1,870 %	1 200 000	0	2015-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		29 897 500	28 737 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	0	
		29 817 500	28 737 500	

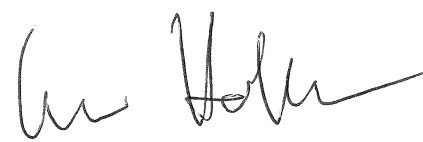
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 497 500 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	40 907
	Värme	0	56 321
	Sophämtning	0	1 313
	Extern revisor	0	13 000
	Arvoden	3 900	72 812
	Sociala avgifter	1 200	16 155
	Ränta	31 981	36 361
	Snöröjning	0	3 275
	Avgifter och hyror	401 079	391 699
		438 160	631 843

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 2 / 5 2015


Roger Eriksson
Ledamot


Gustav Hoffmeister
Ledamot



Eva Jänkälä
Ledamot


Therese Proos
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2015



Jan-Ove Brandt
Extern revisor
Auktoriserad

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Propellern för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Propellerns finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Propellern för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 maj 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 393 700	5 329 526	5 393 700
Hyror lokaler	42 100	42 131	42 100
Öresutjämning	0	86	0
Försäkringsersättning	0	32 832	0
Övriga intäkter	0	5 233	0
	5 435 800	5 409 808	5 435 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-307 300	-301 260	-307 300
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-10 803	0
Snöröjning/sandning	-7 000	-8 926	-10 000
Städning entreprenad	-85 000	-74 506	-78 000
Städning enligt beställning	0	-21 901	0
Mattvätt/Hyrmattor	-13 200	-15 490	-12 900
Hissbesiktning	-3 800	0	-3 800
Myndighetstillsyn	-2 500	-3 000	-2 500
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Gård	-6 000	-5 393	-8 000
Serviceavtal	-18 100	-17 762	-18 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-12 614	-4 000
Störningsjour och larm	-5 500	-5 539	-2 900
	-462 400	-477 193	-449 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-39 173	0
Lås	0	-7 657	0
VVS	0	-5 739	0
Hiss	0	-9 759	0
Tak	0	-67 694	0
Mark/gård/utemiljö	0	-49 903	0
	-160 000	-179 924	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
Entré/trapphus	-30 000	0	0
Stambyte	-500 000	0	0
Värmeanläggning	0	-1 363 362	0
Mark/gård/utemiljö	0	-346 720	0
	-530 000	-1 710 082	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-131 550	-395 200
Värme	-656 000	-710 583	-734 000
Vatten	-208 000	-163 196	-218 000
Sophämtning/renhållning	-131 900	-131 900	-127 700
Grovsopor	-25 000	0	-30 000
	-1 220 900	-1 137 229	-1 504 900
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 400	-78 114	-67 700
Kabel-TV	-79 800	-98 038	-78 100
Bredband	0	-3 570	-6 300
	-148 200	-179 722	-152 100
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-154 100	-150 964	-150 900
	-154 100	-150 964	-150 900

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele och datakommunikation	-4 000	-4 019	-5 500
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-600	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	500	-12 800
Föreningskostnader	-6 000	-7 672	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 414	-2 000
Fritids och Trivselkostnader	-4 000	-3 647	0
Förvaltningsarvode	-143 000	-138 266	-139 900
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	-3 000
Administration	-6 000	-3 879	-6 000
Korttidsinventarier	-2 000	-4 031	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 900	-15 480	-7 500
	-192 900	-178 508	-187 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-162 000	-176 861	-88 800
Övriga arvoden	0	-3 250	0
Bilersättning skattefri	0	-118	0
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-38 725	-29 500
FORA	0	455	0
	-204 000	-218 499	-118 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-1 061 700	-1 077 756	-1 061 700
Maskiner	-12 000	-12 008	-12 000
Inventarier	0	-6 377	-6 400
	-1 073 700	-1 096 140	-1 080 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 146 200	-5 328 261	-3 893 400
RÖRELSERESULTAT	1 289 600	81 547	1 542 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	3 654	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	277	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	136	0
Låneräntor	-850 000	-1 059 857	-1 158 500
	-849 500	-1 055 790	-1 157 500
RESULTAT	440 100	-974 243	384 900