

Årsredovisning 2022

BRF Propellern



BRF Propellern
Org.nr 716000-0696

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	8
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Propellern får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Även detta år har styrelsen varit väldigt aktiva och låtit utföra många förbättringar, men också gjort många kloka investeringar. Propellern blir grönare och grönare för varje år.

Så detta har alltså hänt under räkenskapsåret, tillika kalenderåret 2022:

- Solceller installeras och invigda.
- De alstrade 43,66 MWh under året, vilket motsvarar plantering av 2 812 träd, koldioxidreduktion 51,5 ton eller kolreduktion 20,87 ton, visst blir man glad av dessa siffror?
- Digitalisering av gamla ritningar. Nu mycket lättare att söka i arkivet.
- Bytt rökluckorna i samtliga hus. Uppdaterat öppningsmekanismen till elektronisk.
- Omfattande ventilationsarbeten. Vi har byggt om och reparerat gamla ventilationstrummor.
- OVK äntligen slutförd. Hipp, hipp, hurra!
- Uppdaterat brandvarnare i trapphus, samt installerat i tvättstugan.
- Vi höll i ett årsmöte 9/6, med avslutande förfriskningar.
- Brandinspektion. Har åtgärdat deras nedslag.
- Bytt städbolag och utökat till 2 städdagar under vintersäsongen.
- Bytt pappersinsamlingsbolag. Blev ju billigare, så klart.
- Upphandling ny eko-förvaltare.
- Invigning nya takterrasserna 11/6. Fantastisk uppslutning. Tack för en underbar dag!
- Drive om brandvarnare, påmint om att det är obligatoriskt enligt stadgarna.
- Vårstädning 15/5. Inkl. Traditionell grillning och allmän förbrödring.
- Ommålning redskapsskjul. Stort tack till dig som anmälde dig frivilligt!
- Byggt vindskydd till terrassen. Ja, så var det äntligen på plats :)
- Ny grill.
- Cykelrensning.
- Installerat ventilation i lokalen, Thai massagen, (skulle inte fått använda den annars).
- Byte portkod.
- Höststädning 8/10.
- Nya p-tillstånd.
- Stamspolning.
- Gruppavtal internet med Obenetwork 49:-/mån för i dagsläget 1000/1000, kommer ingå i månadsavgiften.
- LED-belysning med timers till terrasserna.
- Uppdaterat underhållsplan.

Amorterar 40 000:-/månad!

- Fondsparar 25 000:-/mån! Med dessa två punkter har vi rejäl motståndskraft och slipper höja avgiften p.g.a stigande räntor eller löpande inflation. Målet är fortfarande att sänka våra avgifter, på sikt. Får nog avvakta fallande räntor.

Men 2023 kommer garanterat bli ett lugnt år! (eller?)

Styrelsen för Brf Propellern:

Björn Wass	Ordförande
Thomas Bäckstadi	Vice ordförande
Nathalie Wass	Ledamot
Elias Folkesson	Ledamot
Andreas Bergström	Suppleant
Tomas Brostedt	Suppleant
Michael de Paulis	Suppleant

Föreningen har sitt säte i Täby.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	1 276 345	1 849 696
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	6 220 310	6 126 471
Finansiella intäkter	2 184	3 958
Ökning av kortfristiga skulder	141 177	0
	6 363 671	6 130 429
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 411 564	4 596 993
Finansiella kostnader	492 767	256 616
Aktiverade investeringar	720 060	947 908
Kapitalförsäkring	250 000	175 000
Ökning av kortfristiga fordringar	5 251	232 152
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	18 976	442 976
Minskning av kortfristiga skulder	0	52 135
	6 898 618	6 703 280
Likvida medel vid årets slut	741 398	1 276 345
Årets förändring av likvida medel	-534 947	-573 351

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 219	6 104	5 833	5 824	5 801
Resultat efter finansiella poster	-803	193	338	38	496
Soliditet (%)	-5,5	-2,9	-3,5	-4,4	0,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	741	742	742	741	742
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 142	4 145	4 203	4 232	4 292
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	180	157	103	85	89
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	68	44	39	77	63
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	32	40	32	34	30
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	63	33	46	36	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 710 kvm bostäder och 52 kvm lokaler vilket blir 7 762 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	620 961	4 465 463	-6 207 152	192 904	-927 824
Avsättning yttre underhållsfond		424 461	-424 461		0
lanspråktagande yttre underhållsfond		-776 965	776 965		0
Disposition av föregående års resultat:			192 904	-192 904	0
Årets resultat				-802 928	-802 928
Belopp vid årets utgång	620 961	4 112 959	-5 661 744	-802 928	-1 730 752

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-5 661 744
Årets resultat	-802 928
	-6 464 672

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	503 034
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-800 894
I ny räkning överföres	-6 166 812
	-6 464 672

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 218 702	6 104 281
Övriga rörelseintäkter	3	1 608	22 190
Summa rörelseintäkter		6 220 310	6 126 471
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 845 889	-4 180 387
Övriga externa kostnader	5	-314 816	-226 127
Personalkostnader	6	-250 859	-190 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 121 091	-1 083 916
Summa rörelsekostnader		-6 532 655	-5 680 909
Rörelseresultat		-312 345	445 562
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 184	3 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 767	-256 616
Summa finansiella poster		-490 583	-252 658
Resultat efter finansiella poster		-802 928	192 904
Årets resultat		-802 928	192 904

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	29 112 011	30 233 102
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	-1
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	892 560	172 500
Summa materiella anläggningstillgångar		30 004 571	30 405 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	425 000	175 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		425 000	175 000
Summa anläggningstillgångar		30 429 571	30 580 601
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 190
Övriga fordringar		157 087	226 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	184 792	109 122
Summa kortfristiga fordringar		341 879	336 628
Kassa och bank			
Kassa och bank		741 398	1 276 345
Summa kassa och bank		741 398	1 276 345
Summa omsättningstillgångar		1 083 277	1 612 973
SUMMA TILLGÅNGAR		31 512 848	32 193 574

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		620 961	620 961
Fond för yttre underhåll		4 112 959	4 465 463
Summa bundet eget kapital		4 733 920	5 086 424
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 661 744	-6 207 152
Årets resultat		-802 928	192 904
Summa fritt eget kapital		-6 464 672	-6 014 248
Summa eget kapital		-1 730 752	-927 824
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	31 942 038	31 961 014
Leverantörsskulder		516 848	246 191
Skatteskulder		12 769	21 400
Övriga skulder		189 199	220 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	582 746	672 407
Summa kortfristiga skulder		33 243 600	33 121 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 512 848	32 193 574

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (så kallad äkta bostadsrättsförening).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Byggnad utvändigt	60-40 år	60-40 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Byggnad invändigt	50 år	50 år
Installationer	30-50 år	30-50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 717 309	5 717 354
Hyror lokaler	99 147	96 501
Hyror p-platser/garage	3 500	6 000
Elavgifter	366 005	248 009
Pansättningsavgift/Överlåtelseavgift	32 753	36 399
Öresutjämning	-12	19
	6 218 702	6 104 282

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	1 608	22 190
	1 608	22 190

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel enligt avtal	310 200	336 995
Fastighetsskötsel beställningar	91 203	91 610
Snöröjning/sandning	4 750	8 250
Städning enligt avtal	79 943	83 808
Städning beställningar	6 244	800
Mattvätt	13 819	34 072
Bevakning	21 693	14 770
Brand och skalskydd	310 283	77 241
Gårdsskötsel	11 231	0
Serviceavtal	49 994	28 978
Förbrukningsmaterial	29 875	33 380
Reparationer	160 303	185 003
Underhåll	800 894	776 965
El	1 399 700	1 215 059
Fjärrvärme	526 373	343 648
Vatten och avlopp	248 703	308 835
Sophämtning/renhållning	175 176	146 085
Försäkring	144 435	107 648
Kabel-TV	149 339	139 208
Avläsning mediaförbrukning	16 356	12 669
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	34 625	0
Fastighetsskatt	199 176	181 427
Fakturerade pantsättnings-/överlåtelseavgifter	45 761	42 530
Besiktningar	15 813	11 407
	4 845 889	4 180 388

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefon/Internet	15 795	11 646
Inkassokostnader	1 655	1 370
Revisionsarvode	22 500	20 625
Föreningskostnader	8 747	0
Förvaltningsarvode	139 127	142 151
Arvode uppdrag/utredningar	83 625	36 016
Projektarvode	2 982	0
Konsultarvode	15 420	0
Föreningsavgifter	8 300	0
Övriga kostnader	13 374	11 674
Bankkostnader	3 291	2 645
	314 816	226 127

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	200 201	150 601
Sociala avgifter	50 658	39 878
	250 859	190 479

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 962 415	49 187 007
Årets investering	0	775 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 962 415	49 962 415
Ingående avskrivningar	-19 729 313	-18 645 397
Årets avskrivningar	-1 121 091	-1 083 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 850 404	-19 729 313
Utgående redovisat värde	29 112 011	30 233 102
Taxeringsvärden byggnader	96 561 000	76 363 000
Taxeringsvärden mark	71 117 000	65 124 000
	167 678 000	141 487 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 390	445 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 390	445 390
Ingående avskrivningar	-445 390	-445 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-445 390	-445 390
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 500	172 500
Inköp av solcellsanläggning	720 060	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	892 560	172 500
Utgående redovisat värde	892 560	172 500

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 000	0
Tillkommande fordringar	250 000	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 000	175 000
Utgående redovisat värde	425 000	175 000
Marknadsvärdet på kapitalförsäkringen uppgår till	455 685	188 077

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	45 220	43 037
Kabel-TV	38 396	35 361
Övriga interimfordringar	0	30 724
Städning	10 173	0
Bostadsrätterna	8 420	0
Bevakning,jour	10 148	0
Bredband	11 895	0
Skatteverket	60 540	0
	184 792	109 122

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,614	2023-12-29	576 000	582 000
Stadshypotek	3,614	2023-12-29	1 152 000	1 164 000
Stadshypotek	3,393	2023-06-05	6 522 200	6 601 800
Stadshypotek	3,614	2023-12-29	1 860 000	1 880 000
Stadshypotek	3,614	2023-12-29	2 880 000	2 910 000
Stadshypotek	2,827	2023-01-31	1 131 000	1 143 000
Stadshypotek	3,243	2023-03-01	972 500	982 500
Stadshypotek	3,243	2023-03-01	1 473 750	1 488 750
Stadshypotek	3,243	2023-03-01	491 250	496 250
Stadshypotek	3,243	2023-03-01	393 000	397 000
Stadshypotek	3,247	2023-03-02	1 005 000	1 125 000
Stadshypotek	3,664	2023-03-30	1 865 000	1 885 000
Stadshypotek	3,343	2023-06-01	7 800 000	7 880 000
Stadshypotek	2,827	2023-01-31	506 588	511 964
Stadshypotek	2,559	2023-01-09	1 443 750	1 455 000
Stadshypotek	3,614	2023-12-29	1 440 000	1 458 750
	3,153	2023-05-25	430 000	0
			31 942 038	31 961 014
Kortfristig del av långfristig skuld			31 942 038	442 976

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	34 260 000	34 260 000
	34 260 000	34 260 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifter och hyror	85 454	326 718
Ränta	71 110	18 927
El	160 283	252 876
Värme	261 149	73 885
Övriga interimsskulder	4 750	0
	582 746	672 406

Täby 2023-

Björn Wass
Ordförande

Thomas Bäckstadi

Nathalie Wass

Elias Folkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ELIAS FOLKESSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19990926xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-05-25 07:25:09 UTC



Björn Martin Wass (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19600124xxxx

IP: 45.159.xxx.xxx

2023-05-25 16:40:58 UTC



Cim Maria Nathalie Wass (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19880529xxxx

IP: 45.159.xxx.xxx

2023-05-26 15:41:12 UTC



THOMAS BÄCKSTADI (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19470110xxxx

IP: 83.254.xxx.xxx

2023-05-26 16:13:26 UTC



KATRINE ELBRA (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19631216xxxx

IP: 194.103.xxx.xxx

2023-05-26 16:27:59 UTC



Penneo dokumentnyckel: KEF3U-L3X8H-HIMX4-C6CNX-GPDWW-8483L

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>