

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Propellern



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Propellern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Jänkälä	Ordförande	
Björn Wass	Vice ordförande	
Thomas Bäckstadi	Ledamot	
Gustav Hoffmeister	Ledamot	Avgått under året.
Christoffer Myrbo	Ledamot	
Joakim Kempe	Suppleant	
Maria Seiseddos	Suppleant	
Yurdagül Özdamar	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Bäckstadi, Gustav Hoffmeister, Eva Jänkälä, Joakim Kempe, Christoffer Myrbo, Maria Seiseddos, Björn Wass och Yurdagül Özdamar.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Agneta Hallstedt

Victoria Jonsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Propellern 1	1957	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som spetsvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 3 flerbostadshus.

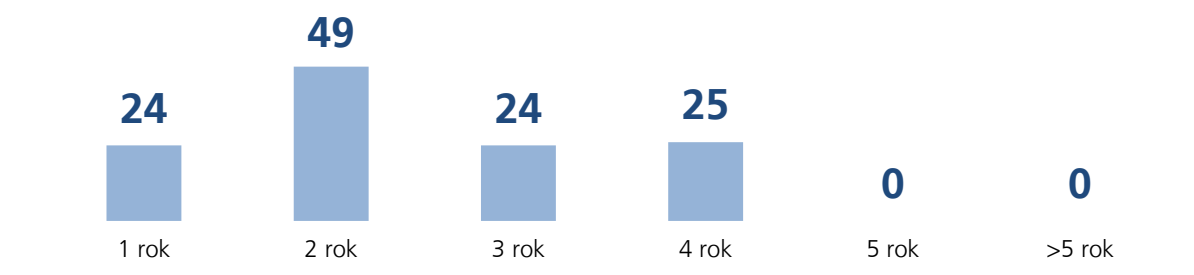
Värdeåret är 1971.

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:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hår- och fotvård	52 m ²	2018-10-01

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugan Kontorslokal	2 rum m kokvrå, uthyrd.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2015. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omfattande arbeten har utförts på hissen i 5:an	2016 - 2017	Arbete pågår
Byte av låssystem till så kallade taggar	2016	
Obligatorisk ventilationskontroll	2016	
Omfattande arbeten har utförts på värmeanläggningen	2016	
Underhållsplan upprättad av SBC under 2012.	2015 - 2034	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning kommer ske precis innan reliningen	2017	
Relining liggande stammar genomförs under maj	2017	
Upphandling fönsterbyte	2017-19	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
Fjärrvärme	Eon
Städbolag	Swedal Fastighet AB

Föreningens ekonomi

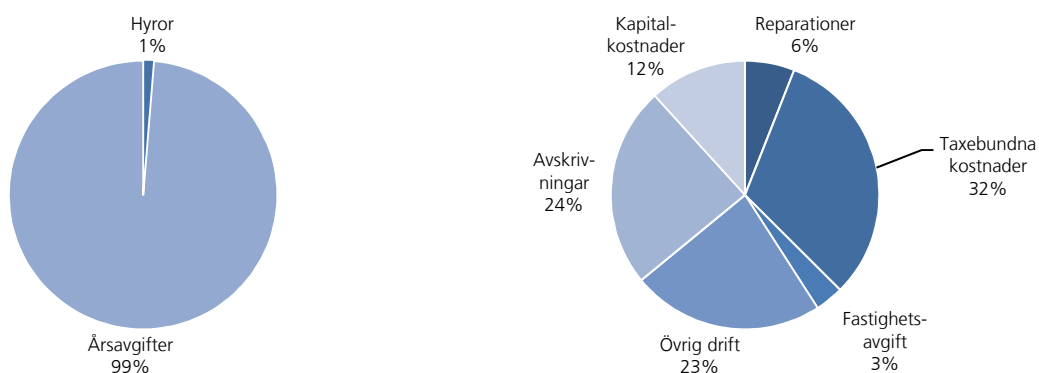
Föreningens ekonomi är god.

Vi sparar i ladorna för kommande arbeten, som beräknas kosta ett antal miljoner och vår avsikt är att slippa låna så mycket mer.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 100 623	1 805 867
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 806 648	5 537 388
Finansiella intäkter	12 901	1 170
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
	5 819 549	8 538 559
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 929 503	6 185 594
Finansiella kostnader	533 694	724 868
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	108 025
Ökning av kortfristiga fordringar	886 024	3 875
Minskning av långfristiga skulder	46 250	0
Minskning av kortfristiga skulder	70 369	221 441
	4 465 840	7 243 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 454 333	3 100 623
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 353 709	1 294 756

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 räkenskapsåret

Omfattande arbeten har utförts på värmeanläggningen. Läckor identifierats och åtgärdats. Uppdatering av pumpar och styrdator. Läckor i kylmedelsystemet identifierade och åtgärdade.

Hus har införskaffats till sopkärl för matrest återvinning.

Upphandlingar:

- Bokningssystem i tvättstugan
- Stamspolning
- Relining
- P-service
- Svenska störningsjouren

Möte med andra bostadsrättsföreningar i Hägernäs, för att diskutera parkeringssituationen i området.

Propellerbladet har utdelats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 155 st

Tillkommande medlemmar: 17 st

Avgående medlemmar: 21 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	742	710	691	666
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 261	4 267	3 878	3 727
Elkostnad/m ² totalyta	52	28	17	52
Värmekostnad/m ² totalyta	82	104	92	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	29	21	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	93	137	163
Soliditet (%)	Neg	Neg	Neg	Neg
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 252	-2 475	-974	-1 452
Nettoomsättning (tkr)	5 793	5 524	5 372	5 179

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	620 961	0	0	620 961
Fond för yttre underhåll	2 181 688	972 000	0	1 209 688
S:a bundet eget kapital	2 802 649	972 000	0	1 830 649
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 392 581	-972 000	-2 474 763	-3 945 818
Årets resultat	1 251 643	1 251 643	2 474 763	-2 474 763
S:a ansamlad förlust	-6 140 938	279 643	0	-6 420 581
S:a eget kapital	-3 338 289	1 251 643	0	-4 589 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 251 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 420 581
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-972 000
summa balanserat resultat	-6 140 938

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 140 938
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 793 313	5 524 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 335	13 180
Summa rörelseintäkter		5 806 648	5 537 388
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 550 675	-5 789 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 469	-211 403
Personalkostnader	Not 6	-161 359	-184 819
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 104 709	-1 102 859
Summa rörelsekostnader		-4 034 212	-7 288 454
RÖRELSERESULTAT		1 772 436	-1 751 065
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 901	1 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 694	-724 868
Summa finansiella poster		-520 793	-723 698
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 251 643	-2 474 763
ÅRETS RESULTAT		1 251 643	-2 474 763

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 957 057	26 040 161
Maskiner och inventarier	Not 9	78 672	100 277
Summa materiella anläggningstillgångar		25 035 729	26 140 438
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 035 729	26 140 438
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	864 006	3 136 780
Summa kortfristiga fordringar		864 006	3 136 780
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		900 000	0
		900 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 612 507	0
Summa kassa och bank		3 612 507	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 376 514	3 136 780
SUMMA TILLGÅNGAR		30 412 242	29 277 219

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		620 961	620 961
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 181 688	1 209 688
Summa bundet eget kapital		2 802 649	1 830 649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 392 581	-3 945 818
Årets resultat		1 251 643	-2 474 763
Summa fritt eget kapital		-6 140 938	-6 420 581
SUMMA EGET KAPITAL		-3 338 289	-4 589 932
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 796 250	32 897 500
Summa långfristiga skulder		32 796 250	32 897 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	55 000	0
Leverantörsskulder		191 815	294 667
Övriga skulder		128 659	130 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	578 807	544 798
Summa kortfristiga skulder		954 281	969 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 412 242	29 277 219

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2016	2015
Standardförbättringar	30 år	30 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Värmeanläggning	20-50 år	20-50 år
Stambyte	20-40 år	20-40 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 717 363	5 474 644
Hyror lokaler	75 600	49 560
Parkering	400	0
Öresutjämning	-50	4
	5 793 313	5 524 208

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	4 075	13 000
Övriga intäkter	9 260	180
	13 335	13 180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	301 260	301 260
	Fastighetsskötsel beställning	11 500	9 255
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 204	3 875
	Snöröjning/sandning	10 050	12 946
	Städning entreprenad	79 625	68 751
	Mattvätt/Hyrmattor	13 583	13 166
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 325	0
	Myndighetstillsyn	2 480	6 820
	Bevakning	2 896	0
	Gemensamma utrymmen	5 475	519
	Garage	0	17 080
	Gård	1 183	6 896
	Serviceavtal	45 156	0
	Förbrukningsmateriel	24 115	303
	Störningsjour och larm	2 380	11 129
		509 231	452 000
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 032	27 650
	Brf Lägenheter	0	4 653
	Tvättstuga	5 619	6 772
	Sophantering/återvinning	0	20 875
	Entré/trapphus	6 890	2 529
	Lås	17 923	2 204
	VVS	0	8 444
	Värmeanläggning/undercentral	140 500	61 213
	Ventilation	2 240	16 995
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	19 851
	Hiss	50 392	17 556
	Mark/gård/utemiljö	26 613	0
		270 209	188 742
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	-32 756	0
	Sophantering/återvinning	46 791	0
	Lås	0	297 414
	VVS	0	50
	Värmeanläggning	0	3 062 689
	Ventilation	0	93 500
		14 035	3 453 653
	Taxebundna kostnader		
	El	403 765	215 563
	Värme	638 036	805 335
	Vatten	254 032	228 315
	Sophämtning/renhållning	137 351	139 043
		1 433 184	1 388 256
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 318	72 962
	Kabel-TV	81 362	79 624
		166 680	152 586
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 336	154 136
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 550 675	5 789 373

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	5 093	4 488
	Juridiska Åtgärder	7 500	0
	Inkassering avgift/hyra	0	2 225
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	28 106
	Föreningskostnader	4 901	3 764
	Styrelseomkostnader	5 034	5 409
	Fritids- och trivselkostnader	1 376	2 790
	Studieverksamhet	562	0
	Förvaltningsarvode	147 648	141 864
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	1 063
	Administration	4 738	7 704
	Konsultarvode	10 438	6 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 740	7 740
		217 469	211 403
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 011	149 299
	Sociala kostnader	29 348	35 520
		161 359	184 819
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Förbättringar	1 083 104	1 083 104
	Maskiner	0	12 008
	Inventarier	21 605	7 748
		1 104 709	1 102 859

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 457 860	39 457 860
	Utgående anskaffningsvärde	39 457 860	39 457 860
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 417 700	-12 334 595
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 083 104	-1 083 104
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 500 804	-13 417 700
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 957 057	26 040 161
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 463 384	1 463 384
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 178 000	63 187 000
	Taxeringsvärde mark	48 086 000	42 062 000
		114 264 000	105 249 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	105 000 000
	Lokaler	264 000	249 000
		114 264 000	105 249 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	505 428	397 403
	Nyanskaffningar	0	108 025
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	505 428	505 428
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-405 151	-385 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 605	-19 755
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-426 756	-405 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	78 672	100 278
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	11 000
	Skattekonto	8 126	7 902
	Skattefordran	14 055	17 255
	Klientmedel hos SBC	841 819	2 894 057
	Placeringskonto hos SBC	6	206 566
		864 006	3 136 780

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Spiltan Räntefond Sverige	900 000	900 000	900 000	0
		900 000	900 000	0

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 209 688	1 947 770
Reservering enligt stadgar	972 000	972 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 710 082
Vid årets slut	2 181 688	1 209 688

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	600 000	600 000	2017-12-30
Handelsbanken	1,340 %	1 200 000	1 200 000	2017-03-30
Handelsbanken	2,240 %	7 960 000	7 960 000	2017-06-01
Handelsbanken	0,800 %	1 980 000	2 000 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,290 %	3 000 000	3 000 000	2018-12-30
Handelsbanken	1,610 %	1 000 000	1 000 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,610 %	1 500 000	1 500 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,610 %	500 000	500 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,610 %	400 000	400 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,330 %	1 200 000	1 200 000	2017-01-30
Handelsbanken	1,330 %	537 500	537 500	2017-01-30
Handelsbanken	1,650 %	1 500 000	1 500 000	2017-12-30
Handelsbanken	1,410 %	8 000 000	8 000 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,300 %	1 488 750	1 500 000	2019-03-01
Handelsbanken	1,300 %	1 985 000	2 000 000	2019-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		32 851 250	32 897 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 000	0	
		32 796 250	32 897 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 576 250 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stampolning sker i anslutning till reliningen.

Relining beställt till maj månad.

Bokningssystem i tvättstugan kommer installeras under kvartal 1.

Förhoppningsvis hinner vi göra upphandling av nya fönster under året.

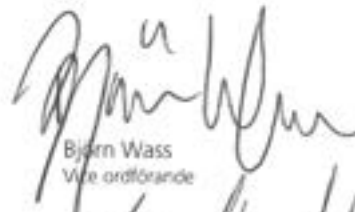
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	69 000	46 700
	Sociala avgifter	21 700	14 673
	Ränta	28 100	21 500
	Avgifter och hyror	460 007	461 925
		578 807	544 798

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 13/4 2017



Eva Jänkälä
Ordförande



Björn Wass
Vice ordförande

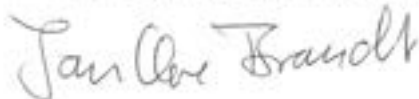


Thomas Bäckstadi
Ledamot



Christoffer Myrbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2017



Jan-Ove Brandt
Revisor
Auktoriserad

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Propellern för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Propellern för år 2016 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 revisionssed 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 förlöpande 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 revisionssed 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 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.

Solna den 20 april 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 717 400	5 717 363	5 717 000
Hyror lokaler	75 600	75 600	42 000
Parkering	0	400	0
Öresutjämning	0	-50	0
Fakturerade kostnader	0	4 075	0
Övriga intäkter	0	9 260	0
	5 793 000	5 806 648	5 759 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-307 000	-301 260	-307 300
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-11 500	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-3 204	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-10 050	-10 000
Städning entreprenad	-75 000	-79 625	-75 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-14 000	-13 583	-13 500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-6 325	0
Hissbesiktning	0	0	-3 800
Myndighetstillsyn	-3 750	-2 480	-3 000
Bevakning	-3 750	-2 896	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-5 475	-2 000
Gård	0	-1 183	-6 000
Serviceavtal	-37 000	-45 156	0
Förbrukningsmateriel	-25 000	-24 115	-4 000
Störningsjour och larm	-3 000	-2 380	-5 500
	-499 500	-509 231	-450 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	-20 032	-180 000
Tvättstuga	0	-5 619	0
Entré/trapphus	0	-6 890	0
Lås	-50 000	-17 923	0
Värmeanläggning/undercentral	-25 000	-140 500	0
Ventilation	0	-2 240	0
Hiss	-30 000	-50 392	0
Mark/gård/utemiljö	-30 000	-26 613	0
	-135 000	-270 209	-180 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-40 000	32 756	0
Sophantering/återvinning	-55 000	-46 791	0
Stambyte	-1 000 000	0	-1 600 000
	-1 095 000	-14 035	-1 600 000
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-403 765	-200 000
Värme	-620 000	-638 036	-740 000
Vatten	-245 000	-254 032	-217 000
Sophämtning/renhållning	-181 000	-137 351	-137 000
Grovsopor	0	0	-15 000
	-1 246 000	-1 433 184	-1 309 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-85 318	-74 400
Kabel-TV	-83 000	-81 362	-80 800
	-173 000	-166 680	-155 200

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-163 173	-157 336	-157 300
	-163 173	-157 336	-157 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 610	-5 093	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-7 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	0	-2 500
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 750	-13 000
Föreningskostnader	-3 000	-4 901	-6 000
Styrelseomkostnader	0	-5 034	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-1 376	-4 000
Studieverksamhet	-5 000	-562	0
Förvaltningsarvode	-153 000	-147 648	-143 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-3 688	-3 000
Administration	-5 000	-4 738	-5 000
Korttidsinventarier	0	0	-2 000
Konsultarvode	0	-10 438	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 900	-7 740	-7 900
	-209 510	-217 469	-191 400
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-134 400	-132 011	-122 000
Övriga arvoden	-60 000	0	-28 500
Arbetsgivaravgifter	-61 000	-31 306	-40 000
FORA	0	1 958	0
	-255 400	-161 359	-190 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Förbättringar	-1 083 100	-1 083 104	-1 083 100
Inventarier	-21 605	-21 605	0
	-1 104 705	-1 104 709	-1 083 100
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 881 288	-4 034 212	-5 316 600
RÖRELSERESULTAT	911 712	1 772 436	442 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	500	12 603	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	74	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	224	0
Låneräntor	-500 000	-533 694	-600 000
	-499 500	-520 793	-599 500
RESULTAT	412 212	1 251 643	-157 100