

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Propellern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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

Thomas Ragnar Bäckstadi	Ledamot
Helena Victoria Jonsson	Ledamot
Eva Lillemor Jänkälä	Ledamot
Joakim Mauritz Ragnar Kempe	Ledamot
Christoffer Michael Gurd Myrbo	Ledamot
Björn Martin Wass	Ledamot

Agnes Mathilda Therensia Skoog Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Ragnar Bäckstadi, Helena Victoria Jonsson, Joakim Mauritz Ragnar Kempe, Christoffer Michael Gurd Myrbo, Agnes Mathilda Therensia Skoog och Björn Martin Wass.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Jennie Haag
Maria Östman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-26.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-06. Nya stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-23. Nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Propellern 1	1957	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Modema.

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugan Kontorslokal	2 rum m kokvrå, uthyrd.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2018-02-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Införande av en gemensam byta- prylar-hylla	2018	
Firat 60-årsjubileum	2018	
Värmesystemet utrustat med extratankar för att minska knackningar i element	2018	
Komplettering med nya cykelställ	2018	
TV-upphandling påbörjad	2018 - 2019	
Upphandling omisolering av våra vindar	2018 - 2019	
Omarbetad hemsida	2018	
Möte och korrespondens med kommun ang. P-eländet	2017 - 2018	
Fönsterbyte har genomförts i samtliga 3 hus	2017	
LED konvertering har genomförts av såväl utebelysning samt i våra gemensamhetsutrymmen	2017	
Extrastämma för fastställande av moderna stadgar	2017 - 2018	
Underhållsplan upprättad av SBC under 2012.	2015 - 2034	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte filter i fönster	2019	Underhåll
Målning trapphus, entré	2019	Underhåll
Ny typ av elabonnemang	2019	Rationalisering
Yttertak, Skärmtak, Rökluckor	2019	Underhåll
Tvättstuga (stora)	2020	
Tvättstuga korridor	2020	
Torkrum	2020	
Tvättstuga lilla	2020	
Byte fönsterfilter	2020	
Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	2020	
Fast utrustning på tomtmark	2020	
Balkonger	2020	
Byte filter i fönster	2021	
Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	2021	
Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	2021	
Byte filter i fönster	2022	
Stamspolning	2023	
Byte filter i fönster	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

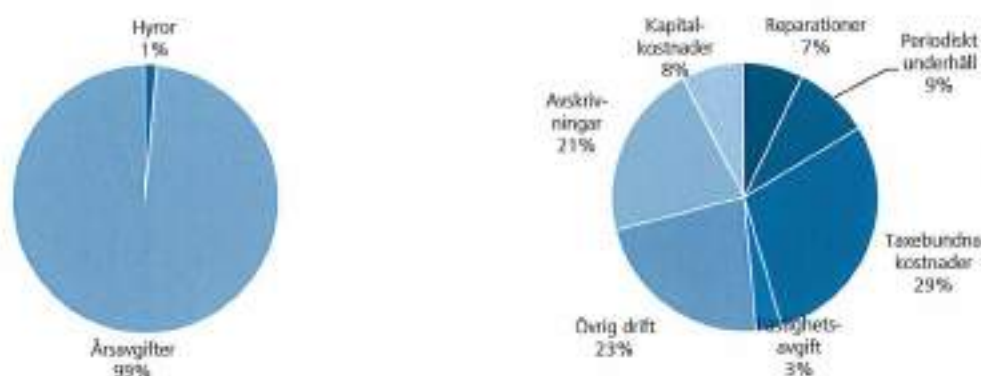
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, Com Hem och Obenetwork AB
Teknisk förvaltning	Roslagens Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Skellefte Kraft
Entrémattor	Rentokil Initial Sweden
Kabel-TV	Com Hem
Revisor	Kpmg
Fjärrvärme	E-on försäljning Sverige AB
Städbolag	Swedal Fastighet AB
Bergvärme	Lafor
Brandvarnare	Alarum
Dygnet Runt jour	D.R.S.Fastighetsjour AB
P-service	Parkeringservice Svenska AB
Hissar	Sandbergs Hiss AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Tidningsinsamling	Sita

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 126 492	4 454 333
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 801 448	5 807 839
Finansiella intäkter	183	23 118
Minskning kortfristiga fordringar	1 635	862 528
Ökning av långfristiga skulder	351 024	0
Ökning av kortfristiga skulder	678 410	25 406
	6 832 701	6 718 891
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 772 854	3 198 886
Finansiella kostnader	403 403	444 167
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 622 242	6 292 846
Minskning av långfristiga skulder	0	110 832
	5 798 499	10 046 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 160 694	1 126 492
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 034 202	-3 327 841

*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 1 337 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

2018 var ytterligare ett aktivt år i BRF Propellern.

- Arbetet med fönsterbyten slutfördes i mars och ganska raskt steg temperaturen i våra lägenheter med i snitt 1 grad.
- Under våren slutfördes konvertering till LED belysning av såväl inne- som utomhusbelysning.
- Under sensommaren kompletterades med ytterligare cykelställ.
- Vi införde en gemensam byta-prylar-hylla i stället för att ha lite i varje hus, har vi nu allt i 3:an.
- Vi genomförde extrastämmor, för att kunna fastställa nya moderna stadgar.
- Hipp, hipp hurra. Vi firade 60 år, med fest på Ellies bar & krog.
- Till värmesystemet installerades extra tankar, för att minska det irriterande knackandet i våra ledningar.
- Möten och brevväxling med kommunen angående bristen på p-platser.
- Hemsidan omgjord och moderniserad.
- TV-upphandling påbörjad
- Vi lät sanera och omisolera våra vindar, vilket var på tiden.
- Ny kantlist runt hus 1 & 3. (5:an gjordes i fjol) Komplettering med grus.
- Lagt om ytterligare lån till STIBOR, vilket ger oss en låneränta på 0,8% i dagsläget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 153
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	742	742	742	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 292	4 246	4 261	4 267
Elkostnad/m ² totalyta	89	82	52	28
Värmekostnad/m ² totalyta	63	60	82	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	31	33	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	57	69	93
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	496	1 344	1 252	-2 475
Nettoomsättning (tkr)	5 801	5 796	5 793	5 524

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	3 950 843	972 000	-174 845	3 153 688
S:a bundet eget kapital	4 571 804	972 000	-174 845	3 774 649
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 565 722	-972 000	1 519 216	-7 112 938
Årets resultat	496 358	496 358	-1 344 371	1 344 371
S:a ansamlad förlust	-6 069 364	-475 642	174 845	-5 768 567
S:a eget kapital	-1 497 560	496 358	0	-1 993 918

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	496 358
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 593 722
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-972 000
summa balanserat resultat	-6 069 364

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

487 000
-5 582 364

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 800 648	5 795 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	800	12 260
Summa rörelseintäkter		5 801 448	5 807 839
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 301 301	-2 806 348
Övriga externa kostnader	Not 5	-276 172	-224 666
Personalkostnader	Not 6	-195 380	-167 872
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 129 017	-843 533
Summa rörelsekostnader		-4 901 871	-4 042 419
RÖLSERESULTAT		899 578	1 765 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	23 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 403	-444 167
Summa finansiella poster		-403 220	-421 049
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		496 358	1 344 371
ÅRETS RESULTAT		496 358	1 344 371

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 942 805	25 201 216
Pågående byggnation	Not 9	0	5 226 759
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	35 462	57 067
Summa materiella anläggningstillgångar		30 978 267	30 485 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 978 267	30 485 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 852 709	493 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	36 768	35 729
Summa kortfristiga fordringar		1 889 487	529 066
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		352 357	657 079
SBC klientmedel i SHB		-23 132	0
Summa kassa och bank		329 225	657 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 218 712	1 186 145
SUMMA TILLGÅNGAR		33 196 979	31 671 187

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		620 961	620 961
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 950 843	3 153 688
Summa bundet eget kapital		4 571 804	3 774 649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 565 722	-7 112 938
Årets resultat		496 358	1 344 371
Summa fritt eget kapital		-6 069 364	-5 768 567
SUMMA EGET KAPITAL		-1 497 560	-1 993 918
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	32 939 466	32 603 442
Summa långfristiga skulder		32 939 466	32 603 442
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	151 976	136 976
Leverantörsskulder		503 838	112 499
Övriga skulder		173 837	169 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	925 422	642 876
Summa kortfristiga skulder		1 755 073	1 061 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 196 979	31 671 187

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	5 717 359	5 717 363
Hyror lokaler	83 349	78 280
Öresutjämning	-60	-64
	5 800 648	5 795 579

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	10 597
Övriga intäkter	800	1 664
	800	12 260

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	310 908	304 812
	Fastighetsskötsel beställning	24 216	4 071
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 420	1 350
	Snöröjning/sandning	9 791	8 331
	Städning entreprenad	81 333	78 219
	Städning enligt beställning	0	1 000
	Mattvätt/Hyrmattor	10 714	13 966
	Myndighetstillsyn	7 200	2 480
	Bevakning	3 309	0
	Gemensamma utrymmen	2 087	583
	Garage	295	616
	Gård	1 686	4 389
	Serviceavtal	79 476	75 636
	Förbrukningsmateriel	3 452	38 773
	Teleport/hissanläggning	3 938	3 938
	Störningsjour och larm	2 288	0
		546 113	538 164
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	249 438	0
	Tvättstuga	12 489	28 812
	Källare	0	3 075
	Entré/trapphus	5 119	2 288
	Lås	100	0
	VVS	14 650	5 229
	Värmeanläggning/undercentral	19 711	86 535
	Ventilation	0	24 662
	Elinstallationer	0	41 226
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	36 594
	Bredband	0	6 510
	Hiss	66 119	67 106
	Mark/gård/utemiljö	13 536	6 128
	Garage/parkering	291	0
		381 453	308 165
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	305 587	61 813
	VVS	0	113 032
	Värmeanläggning	87 500	0
	Elinstallationer	54 309	0
	Mark/gård/utemiljö	39 625	0
		487 021	174 845
	Taxebundna kostnader		
	El	692 440	638 261
	Värme	488 575	467 134
	Vatten	232 700	243 482
	Sophämtning/renhållning	131 812	130 307
	Grovsopor	0	7 086
		1 545 527	1 486 270
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 697	73 984
	Kabel-TV	83 736	61 850
		175 433	135 834
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 754	163 070
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 301 301	2 806 348

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	7 518	7 859
	Inkassering avgift/hyra	1 275	425
	Revisionsarvode extern revisor	19 088	18 750
	Föreningskostnader	23 051	19 139
	Styrelseomkostnader	14 039	210
	Fritids- och trivselkostnader	910	2 438
	Förvaltningsarvode	164 914	151 696
	Administration	29 352	4 619
	Korttidsinventarier	0	1 477
	Konsultarvode	8 125	10 313
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 900	7 740
		276 172	224 666
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	153 152	136 040
	Kostnadsersättningar	0	198
	Sociala kostnader	42 228	31 634
		195 380	167 872
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund	242 838	242 838
	Yttertak	31 662	31 662
	Fasader/balkonger	66 490	66 490
	Stomkomplettering förening	60 791	60 791
	Stomkomplettering medlem	113 983	113 983
	Stamledningar VA	87 419	37 994
	Värmesystem	60 791	60 791
	Luftbehandlingsystem	63 324	63 324
	Förbättringar	228 300	0
	Fastighetsel inkl. svagström	72 350	64 591
	Hissar	21 711	21 711
	Sekundärbyggnader	7 599	7 599
	Utemiljö allmänt	50 153	50 153
	Inventarier	21 605	21 605
		1 129 017	843 533

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 523 947	39 457 860
	Nyanskaffningar	6 849 001	1 066 087
	Utgående anskaffningsvärde	47 372 948	40 523 947
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 322 731	-14 500 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 107 412	-821 928
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 430 143	-15 322 732
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 942 805	25 201 216
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 463 384	1 463 384
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 178 000	66 178 000
	Taxeringsvärde mark	48 086 000	48 086 000
		114 264 000	114 264 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
	Lokaler	264 000	264 000
		114 264 000	114 264 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	5 226 759
		0	5 226 759
Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 038	60 038
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 038	60 038
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 038	-60 038
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 038	-60 038
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	445 390	445 390
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	445 390	445 390
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-388 323	-366 718
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 605	-21 605
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-409 928	-388 323
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 462	57 067
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	7 474	7 474
	Skattekonto	8 129	8 129
	Skattefordran	5 637	8 321
	Klientmedel hos SBC	1 831 469	469 413
		1 852 709	493 337
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	15 380	14 797
	Kabel-TV	21 388	20 932
		36 768	35 729
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 153 688	2 181 688
	Reservering enligt stadgar	972 000	972 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-174 845	0
	Vid årets slut	3 950 843	3 153 688

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,800 %	600 000	600 000	2019-12-30
Handelsbanken	1,340 %	1 200 000	1 200 000	2019-12-30
Handelsbanken	0,800 %	6 840 600	7 920 200	2019-06-03
Handelsbanken	0,800 %	1 940 000	1 960 000	2019-12-30
Handelsbanken	1,290 %	3 000 000	3 000 000	2019-12-30
Handelsbanken	1,350 %	1 179 000	1 188 000	2019-01-30
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	1,300 %	1 458 750	1 477 500	2019-03-01
Handelsbanken	1,300 %	1 945 000	1 961 250	2019-03-30
Handelsbanken	1,410 %	8 000 000	8 000 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,350 %	528 092	533 468	2019-01-30
Handelsbanken	0,800 %	1 500 000	1 500 000	2019-12-28
Handelsbanken	0,802 %	1 500 000	0	2019-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		33 091 442	32 740 418	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-151 976	-136 976	
		32 939 466	32 603 442	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 331 562 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Städning entreprenad	6 984	6 759
El	113 115	123 411
Värme	95 237	44 898
Ränta	18 525	12 968
Avgifter och hyror	385 974	454 840
Byggnad	305 587	0
	925 422	642 876

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av ekonomisk förvaltare till Storholmen AB.

Nytt TV-avtal.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 17/4 2019



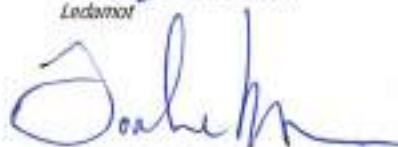
Thomas Ragnar Bäckstadi
Ledamot



Helena Victoria Jonsson
Ledamot



Eva Lillemor Jänkälä
Ledamot



Joakim Mauritz Ragnar Kempe
Ledamot



Christoffer Michael Gurd Myrbo
Ledamot



Björn Martin Wass
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2019



Jan-Ove Brandt
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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Propellern för år 2018 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.

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 förtäpande 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 trygghande 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 30 april 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor