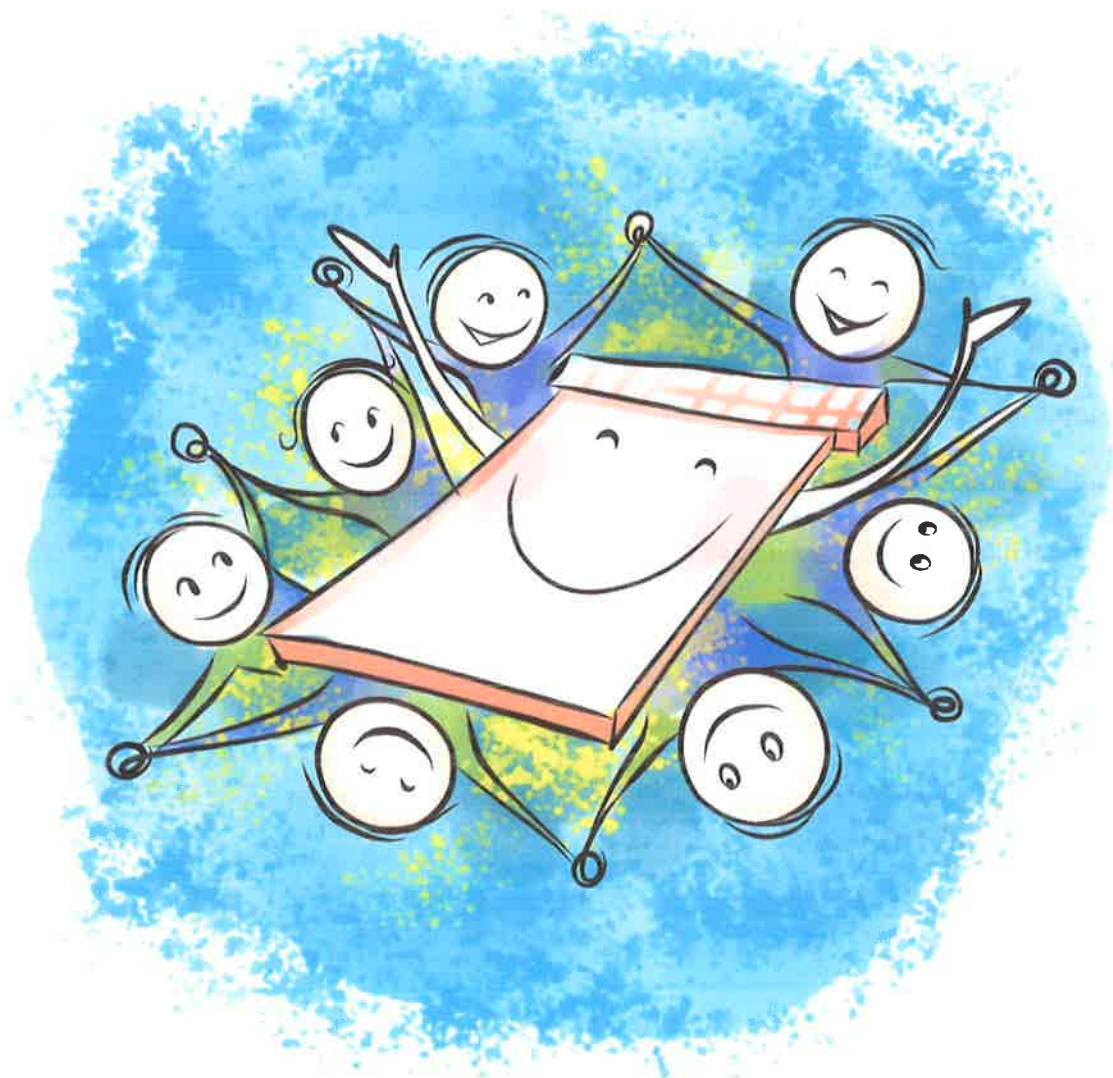


Årsredovisning 2019

BRF Propellern



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Propellern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Det blev ännu ett aktivt år i upprustandet av Brf Propellern, trots att vi gick in i året med att det skulle bli ett sabbatsår där vi slickade såren och började bygga upp kapital inför kommande arbeten. Läste en gång ett sådant där visdomsord som var utklippt ur en av våra morgontidningar, som lät så här;

”Det är viktigt att planera noga, med tanke på att det aldrig går som man planerar” så sant som det är sagt.

Så detta har alltså hänt under räkenskapsåret, tillika kalenderåret 2019:

- Ny ekonomisk förvaltare
- Filterbyten har gjorts i merparten av våra ”påsar” vi har under fönstren
- Ny, ljusare, miljövänlig LED-belysning på våra våningsplan
- Påbörjat ommålning av trapphus
- Gatlyktan vid boulebanan lagad, konverterad till miljövänligare LED belysning
- Vi höll extrastämma ang. våra nya stadgar
- Påbörjat upphandling av elstolpar, Gemensam el (IMD) och solceller vilket tagit mycket tid i anspråk för styrelsen
- Ombyggnad av Undercentral 3, vars pump kroknat. Fått nytt energisnålare system
- Placerat ut radonmätare
- Köpt ny tvättmaskin och lagat befintliga maskiner
- Genomfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Inlett rensning av ventilationssystemet
- Beställt injustering av ventilationen
- Rensat ut gamla oanvända cyklar
- Genomfört städdag där vi också planterade nya fruktträd och buskar
- Tagit bort gamla döda träd
- Genomfört storstädning i våra trapphus
- Satt in 2.000.000 på räntebärande sparkonto

- Omförhandlat lån och sänkt våra kostnader med drygt 125.000/år
- Ökat amorteringstakten med 100.000/år
- Bytt evakueringskärl till bergvärmens i hus 1
- Bytt sand i sandlådan
- Gjort ny upphandling av TV. Vann gjorde ComHem, igen. Gav oss bra pris
- GDPR-säkrat föreningen

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	2 160 694	1 126 492
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 831 882	5 801 448
Finansiella intäkter	202	183
Minskning av kortfristiga fordringar	0	1635
Ökning av kortfristiga skulder	132 900	678 410
Ökning av långfristiga skulder	0	351 024
	5 964 984	6 832 700
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 388 299	3 772 853
Finansiella kostnader	276 182	403 403
Aktiverade investeringar	0	1 622 242
Ökning av kortfristiga fordringar	66 555	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	311 726	0
	5 042 762	5 798 498
Likvida medel vid årets slut	3 082 916	2 160 694
Årets förändring av likvida medel	922 222	1 034 202

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 824	5 801	5 796	5 793	5 524
Resultat efter finansiella poster	38	496	1 344	1 252	-2 475
Soliditet (%)	-4,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	741	742	742	742	710
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 232	4 292	4 246	4 261	4 267
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	85	89	82	52	28
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	77	63	60	82	104
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	34	30	31	33	29
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	36	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 710 kvm bostäder och 52 kvm lokaler vilket blir 7762 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	620 961	3 950 843	-6 565 722	496 358	-1 497 560
Avsättning yttre underhållsfond		972 000	-972 000		0
lanspråkstagande yttre underhållsfond		-487 000	487 000		0
Disposition av föregående års resultat:			496 358	-496 358	0
Årets resultat				38 367	38 367
Belopp vid årets utgång	620 961	4 435 843	-6 554 364	38 367	-1 459 193

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-6 554 364
Årets resultat	38 367
	-6 515 997

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning av fond för yttre underhåll	424 461
I ny räkning överföres	-6 940 458
	-6 515 997

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 824 244	5 800 648
Övriga rörelseintäkter	3	7 638	800
Summa rörelseintäkter		5 831 882	5 801 448
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 937 001	-3 301 301
Övriga externa kostnader	5	-247 481	-276 172
Personalkostnader	6	-203 817	-195 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 129 236	-1 129 017
Summa rörelsekostnader		-5 517 535	-4 901 870
Rörelseresultat		314 347	899 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 182	-403 403
Summa finansiella poster		-275 980	-403 220
Resultat efter finansiella poster		38 367	496 358
Årets resultat		38 367	496 358

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	29 835 173	30 942 805
Inventarier, verktyg och installationer	8	13 857	35 462
Summa materiella anläggningstillgångar		29 849 030	30 978 267
Summa anläggningstillgångar		29 849 030	30 978 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 163	10
Övriga fordringar		66 146	21 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	57 264	36 768
Summa kortfristiga fordringar		124 573	58 018
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 082 916	2 160 694
Summa kassa och bank		3 082 916	2 160 694
Summa omsättningstillgångar		3 207 489	2 218 712
SUMMA TILLGÅNGAR		33 056 519	33 196 979

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		620 961	620 961
Fond för yttre underhåll		4 435 843	3 950 843
Summa bundet eget kapital		5 056 804	4 571 804
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 554 364	-6 565 722
Årets resultat		38 367	496 358
Summa fritt eget kapital		-6 515 997	-6 069 364
Summa eget kapital		-1 459 193	-1 497 560
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	32 627 740	32 939 466
Summa långfristiga skulder		32 627 740	32 939 466
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		151 976	151 976
Leverantörsskulder		963 764	503 838
Skatteskulder		1 473	0
Övriga skulder		180 656	173 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	590 103	925 422
Summa kortfristiga skulder		1 887 972	1 755 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 056 519	33 196 979

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (sk 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	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Byggnad utvändig	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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	5 711 124	5 717 359
Hyror lokaler	83 352	83 349
Pansättningavgift/Överlåtelseavgift	29 769	0
Öresutjämning	0	60
	5 824 245	5 800 768

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	7 638	800
	7 638	800

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel enligt avtal	317 952	310 908
Fastighetsskötsel beställningar	58 477	24 216
Snöröjning/sandning	22 894	9 791
Städning enligt avtal	83 808	81 333
Städning beställningar	40 010	0
Mattvätt	13 271	10 714
Myndighetstillsyn	0	7 200
Bevakning	4 329	3 309
Övrig tillsyn och skötsel	2 480	2 087
Gårdsskötsel	14 512	7 401
Serviceavtal	53 096	79 476
Förbrukningsmaterial	1 843	3 452
Hiss	0	3 938
Störningsjour	6 666	2 288
Reparationer	141 975	381 453
Underhåll	1 019 376	487 021
El	662 138	692 440
Fjärrvärme	600 862	488 575
Vatten och avlopp	261 381	232 700
Sophämtning/renhållning	154 225	131 812
Försäkring	88 063	91 697
Kabel-TV	118 752	83 736
OVK	53 750	0
Radonmätning	10 864	0
Fastighetsskatt	167 227	165 754
Fakturerade pantsättnings-/överlåtelseavgifter	35 757	0
Besiktningar	3 293	0
	3 937 001	3 301 301

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefon/Internet	7 567	7 518
Inkassokostnader	466	1 275
Revisionsarvode	0	19 088
Föreningskostnader	1 300	23 051
Förvaltningsarvode	188 423	164 914
Arvode uppdrag/utredningar	24 264	29 352
Konsultarvode	8 125	8 125
Föreningsavgifter	0	7 900
Övriga kostnader	15 245	14 949
Bankkostnader	2 091	0
	247 481	276 172

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	161 399	153 152
Sociala avgifter	42 418	42 228
	203 817	195 380

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 372 948	40 523 947
Inköp		6 849 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 372 948	47 372 948
Ingående avskrivningar	-16 430 143	-15 322 731
Årets avskrivningar	-1 107 631	-1 107 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 537 774	-16 430 143
Utgående redovisat värde	29 835 174	30 942 805
Taxeringsvärden byggnader	76 363 000	66 178 000
Taxeringsvärden mark	65 124 000	48 086 000
	141 487 000	114 264 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 390	445 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 390	445 390
Ingående avskrivningar	-409 928	-388 323
Årets avskrivningar	-21 605	-21 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-431 533	-409 928
Utgående redovisat värde	13 857	35 462

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	14 537	15 380
Kabel-TV	34 677	21 388
Övriga interimsfodringar	8 050	
	57 264	36 768

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,898	2020-12-30	594 000	600 000
Stadshypotek	0,898	2020-12-30	1 188 000	1 200 000
Stadshypotek	0,86	2020-06-03	6 761 000	6 840 600
Stadshypotek	0,898	2020-12-30	1 920 000	1 940 000
Stadshypotek	0,898	2020-12-30	2 970 000	3 000 000
Stadshypotek	1,150	2021-01-30	1 164 000	1 179 000
Stadshypotek	1,610	2020-03-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,610	2020-03-01	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,610	2020-03-01	500 000	500 000
Stadshypotek	1,610	2020-03-01	400 000	400 000
Stadshypotek	0,86	2020-03-02	1 365 000	1 458 750
Stadshypotek	0,898	2020-03-02	1 925 000	1 945 000
Stadshypotek	1,41	2020-06-01	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	1,150	2021-01-30	522 716	528 092
Stadshypotek	0,898	2020-12-30	1 485 000	1 500 000
Stadshypotek	0,80	2020-01-07	1 488 750	1 500 000
			32 783 466	33 091 442
Kortfristig del av långfristig skuld			151 976	151 976

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifter och hyror	439 749	385 974
Ränta	16 105	18 525
Städning	0	6 984
El	18 437	113 115
Värme	103 048	95 237
Byggnad	0	305 587
Övriga interrimsskulder	12 765	0
	590 104	925 422

Täby 2020 - 06 - 09



Björn Wass



Joakim Kempe

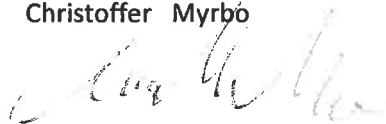


Agnes Skoog



Thomas Bäckstadi

Christoffer Myrbö



Victoria Jonsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 15



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- 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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 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 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:

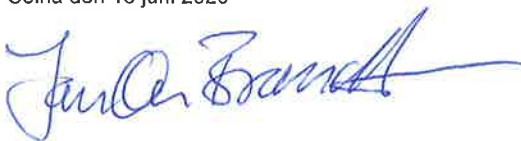
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 15 juni 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor