

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Propellern 8

716420-1795

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Tilläggsupplysningar/underskrifter

6-10

MM

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Propellern 8, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Propellern 8 i Stockholms kommun. Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 29 bostadslägenheter. Vid årets utgång var 29 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen

Styrelsen vald på ordinarie föreningsstämma 2018-05-06 samt extra föreningsstämma 2018-10-28 har haft följande utseende.

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Ulf Persson | ledamot, ordförande |
| Adam Nelvin | ledamot, sekreterare |
| Elin Thunblom | ledamot |
| Maria Jonsson | ledamot |
| Nina Nilsson | ledamot |
| Helena Aman Johansson | ledamot, avgått under året |
| Magdalena Gelander | ledamot, avgått under året |
| Hans Berglund | ledamot, avgått under året |

Revisor

Styrelsens förslag på revisor för verksamhetsåret 2018.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Ekonomisk översikt

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 664 535 | 662 584 | 660 839 | 649 094 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 494 | -79 330 | -6 233 | 86 940 |
| Soliditet, % | 4 | 3 | 5 | 6 |

M

Förändringar i eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Fritt eget kapital</i> |
|--|-----------------|---------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 177 730 | 325 000 | -393 004 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 11 000 | -11 000 |
| Årets resultat | | | 4 494 |
| Vid årets slut | 177 730 | 336 000 | -399 510 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| balanserat resultat | -404 004 |
| årets resultat | 4 494 |
| Totalt | -399 510 |
| disponeras för | |
| avsättning till fond för yttre underhåll | 11 000 |
| överföring till balanserat resultat | -410 510 |
| Totalt | -399 510 |

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

M

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Medlemsavgifter | | 648 660 | 648 660 |
| Övriga intäkter | | 15 875 | 13 924 |
| Nettoomsättning | | 664 535 | 662 584 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 1 | -581 834 | -635 169 |
| Avskrivning byggnader | 2 | -12 721 | -12 721 |
| Avskrivning byggnadsinventarier | 3 | -4 710 | -4 710 |
| Rörelseresultat | | 65 270 | 9 984 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | - | 4 |
| Räntekostnader | | -60 386 | -89 138 |
| Övriga finansiella kostnader | | -390 | -180 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 494 | -79 330 |
| Resultat före skatt | | 4 494 | -79 330 |
| Årets resultat | | 4 494 | -79 330 |

M

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 2 930 714 | 2 943 435 |
| Byggnadsinventarier | 3 | 22 873 | 27 583 |
| Inventarier | 4 | - | - |
| | | <u>2 953 587</u> | <u>2 971 018</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>2 953 587</u> | <u>2 971 018</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Skattekonto | | 17 840 | 12 439 |
| Skattefordringar | | 1 135 | 1 773 |
| Övriga fordringar | | 15 794 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 16 434 | 7 907 |
| | | <u>51 203</u> | <u>22 119</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 132 352 | 194 824 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>183 555</u> | <u>216 943</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>3 137 142</u> | <u>3 187 961</u> |

M

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 177 730 | 177 730 |
| Fond för yttre underhåll | | 336 000 | 325 000 |
| | | <u>513 730</u> | <u>502 730</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -404 004 | -313 674 |
| Årets resultat | | 4 494 | -79 330 |
| | | <u>-399 510</u> | <u>-393 004</u> |
| Summa eget kapital | | <u>114 220</u> | <u>109 726</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 5 | 2 906 000 | 2 938 050 |
| | | <u>2 906 000</u> | <u>2 938 050</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 18 863 | 32 530 |
| Övriga skulder | | 938 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 97 121 | 107 655 |
| | | <u>116 922</u> | <u>140 185</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>3 137 142</u> | <u>3 187 961</u> |

M

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av byggnadens anskaffningsvärde avsättas till fond för yttre underhåll.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|------------------------------|-----------------|
| -Byggnader | 1,0 % |
| -Byggnadsinventarier | 10 % |
| -Inventarier | 20 % |

M

Noter

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskötsel | 24 756 | 24 756 |
| Städning | 42 401 | 43 343 |
| Sotning | - | 74 734 |
| Hiss | 5 365 | 19 633 |
| Tvättstuga | 5 927 | 2 170 |
| Gård | 618 | 992 |
| Pannrum, undercentral | 8 304 | 8 101 |
| Reparation och underhåll | 42 078 | 89 880 |
| Elavgifter | 34 643 | 29 758 |
| Uppvärmning | 133 928 | 135 392 |
| Vatten och avlopp | 40 394 | 38 501 |
| Sophämtning | 7 016 | 10 090 |
| Fastighetsförsäkringar | 25 659 | 21 861 |
| Kabel-TV | 46 660 | 31 641 |
| Övriga fastighetskostnader | 513 | -1 013 |
| Fastighetsskatt | 38 773 | 38 135 |
| Styrelsearvode | 8 000 | -8 000 |
| Revisionsarvode | 11 125 | 11 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 54 865 | 54 540 |
| Övriga förvaltningskostnader | 11 685 | 9 180 |
| Konsultarvoden | 36 125 | - |
| Juridiska kostnader | - | 2 875 |
| Arbetsgivaravgift | 2 999 | -2 400 |
| Summa | 581 834 | 635 169 |

Not 2 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Propellern 8 i Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Anskaffningsvärde byggnad | 1 272 087 | 869 068 |
| Årets inköp | | 403 019 |
| Ingående avskrivning enligt plan | -404 163 | -391 442 |
| Mark | 2 075 511 | 2 075 511 |
| Årets avskrivning enligt plan | -12 721 | -12 721 |
| Utgående bokfört värde | 2 930 714 | 2 943 435 |
| Taxeringsvärde byggnader | 6 800 000 | 6 800 000 |
| Taxeringsvärde mark | 11 000 000 | 11 000 000 |
| Taxeringsvärde | 17 800 000 | 17 800 000 |

W

Not 3 Byggnadsinventarier

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Anskaffningsvärde | 311 891 | 294 408 |
| Årets inköp | | 17 483 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -284 308 | -279 598 |
| Årets avskrivning enligt plan | -4 710 | -4 710 |
| Utgående bokfört värde | 22 873 | 27 583 |

Not 4 Inventarier

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Anskaffningsvärde | 79 693 | 79 693 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -79 693 | -79 693 |
| Utgående bokfört värde | - | - |

Not 5 Skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Stadshypotek | | |
| Ränta 1,000 % | | |
| Ingående bokfört värde | 620 000 | 640 000 |
| Årets amortering | -20 000 | -20 000 |
| Utgående bokfört värde | 600 000 | 620 000 |
| Stadshypotek | | |
| Ränta 1,3 % | | |
| Ingående bokfört värde | 693 050 | 693 050 |
| Årets amortering | - | - |
| Utgående bokfört värde | 693 050 | 693 050 |
| Stadshypotek | | |
| Ränta 1,550 % | | |
| Ingående bokfört värde | 28 000 | 28 000 |
| Årets amortering | - | - |
| Utgående bokfört värde | 28 000 | 28 000 |
| Stadshypotek | | |
| Ränta 1,300 % | | |
| Ingående bokfört värde | 200 000 | 200 000 |
| Årets amortering | -1 500 | - |
| Utgående bokfört värde | 198 500 | 200 000 |
| Stadshypotek | | |
| Ingående bokfört värde | 310 000 | 310 000 |
| Årets amortering | -310 000 | - |
| Utgående bokfört värde | - | 310 000 |

M

| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | | |
| Ränta 1,3 % | | |
| Ingående bokfört värde | 94 000 | 94 000 |
| Årets amortering | - | - |
| Utgående bokfört värde | 94 000 | 94 000 |
| | | |
| Stadshypotek | | |
| Ränta 1,35 % | | |
| Ingående bokfört värde | 150 000 | 150 000 |
| Årets amortering | - | - |
| Utgående bokfört värde | 150 000 | 150 000 |
| | | |
| Stadshypotek, bundet till 2019-12-03 | | |
| Ränta 1,000 % | | |
| Nytt lån | 311 450 | |
| Ingående bokfört värde | 543 000 | 555 000 |
| Årets amortering | -12 000 | -12 000 |
| Utgående bokfört värde | 842 450 | 543 000 |
| | | |
| Stadshypotek, bundet till 2019-03-20 | | |
| Ränta 1,250 % | | |
| Ingående bokfört värde | 300 000 | 300 000 |
| Årets amortering | - | - |
| Utgående bokfört värde | 300 000 | 300 000 |
| | | |
| Summa utgående bokfört värde | 2 906 000 | 2 938 050 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 327 400 | 3 327 400 |

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

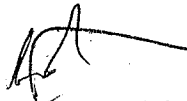
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M

Underskrifter

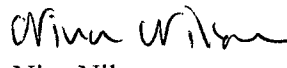
Stockholm 2019-04-07


Ulf Persson


Adam Nelvin

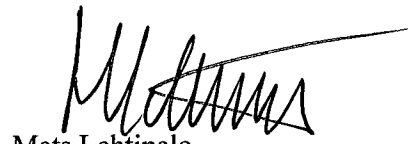

Elin Thunblom


Maria Jonsson


Nina Nilsson


Emmelie Franzén

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-16


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Brf Propellern 8
Högalidsgatan 31
117 30 Stockholm

Stockholm den 16 april 2019

Beträffande revision av föreningens räkenskaper 2018.

Bifogat översändes årsredovisningen inklusive revisionsberättelse i original för er förening för år 2018.

Jag passar också på att önska er en skön vår.

Med vänlig hälsning



Mats Lehtipalo



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Propellern 8
Org.nr. 716420-1795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Propellern 8 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 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 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 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:

M



- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

M



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 Bostadsrättsföreningen Propellern 8 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 fortlöpande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

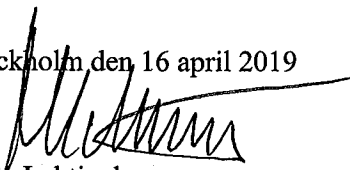
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

M

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.

Stockholm den 16 april 2019



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR