



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Propellern 13

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Propellern 13 med säte i Stockholm org.nr. 769618-2604 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|---|---------------|-----------------|----------------------|
| Propellern 13 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2025-07-01 | 1932 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 39 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 197 |
| 2 | lägenheter (hyresrätt) | 84 |
| Totalt 41 objekt | | 1 281 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 1 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-----------------|------------|------------|------------|
| Lukas Grannas | Ordförande | 2023-06-05 | |
| Lukas Grannas | Ledamot | 2022-06-06 | |
| Julius Ekholm | Ordförande | 2022-02-16 | 2023-06-05 |
| Jane Hjelmström | Ledamot | 2023-06-05 | |
| Denise Yström | Ledamot | 2022-02-16 | |
| Jonathan Grapne | Ledamot | 2023-06-05 | |
| Felix Froms | Ledamot | 2022-06-06 | |
| Hanna Steinwall | Ledamot | 2021-06-21 | 2023-06-05 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lukas Grannas och Felix Froms.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jane Hjelmström, Jonathan Grapne, Lukas Grannas och Felix Froms.

Revisorer har varit: Sergio Flores vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Britt Warnehed samt Nicklas Dahlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-25.

Underhåll

Tidpunkt: 2023

Byggnadsdel: Fastighet

Åtgärd: Tak, plåtslageriarbeten hängrännor

Tidpunkt: 2023

Byggnadsdel: Fastighet

Åtgärd: Justerad plattläggning innergård, för förbättrad avrinning dagvatten

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 10%.

Övriga väsentliga händelser:

Föreningen har ny, förmånligare fastighetsförsäkring.

Nytt gruppavtal för bredband har förhandlats fram, med hastighet 1000/1000 Mbit/s till samma pris som tidigare.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2012 | Fastighet: Tak |
| 2012 | Fastighet: Fasad |
| 2012 | Fastighet: Kungsbalkong |
| 2014 | Fastighet: Ny tvättutrustning |
| 2015 | Fastighet: Ny fastighetsel |
| 2016 | Fastighet: Installation av bredbandsfiber |
| 2016 | Fastighet: Byte av stamventiler |
| 2016 | Fastighet: Hiss |
| 2018 | Innergård: Totalrenovering av innergård |
| 2019 | Ventilation: OVK-besiktning |
| 2020 | Ventilation: Nödvändiga åtgärder för att samtliga lägenheter ska bli godkända i OVK-besiktning |
| 2021 | Fastighet: Installation av säkerhetsdörr till cykelförråd |
| 2021 | Fastighet: Justering av befintliga dag- samt regnvattenkanaler på innergård |
| 2022 | Värme: Installation av ny undercentral |
| 2022 | Fastighet: Installation av kärlskåp för sortering av mat- och hushållsavfall |

Pågående eller framtida underhåll

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2024 | Fastighet: Asbestsanering, rörisolering källare |
| 2024 | Värme: Energikonsultation och injustering av värmesystem |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 8 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 183 | 3 | 111 | 103 | 28 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 952 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Energikostnad, kr/kvm | 280 | 270 | 275 | 240 | 248 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 993 | 885 | 868 | 857 | 845 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 85 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 047 | 983 | 986 | 969 | 993 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 332 | 1 244 | 1 260 | 1 237 | 1 268 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -397 | -1 166 | -685 | -997 | -644 |
| Soliditet, % | 98 | 98 | 99 | 99 | 91 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

För att höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 31 476 891 | 0 | 0 | 31 476 891 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 7 859 739 | 0 | 0 | 7 859 739 |
| Uppskrivningsfond, kr | 76 020 | 0 | 7 920 | 83 940 |
| Underhållsfond, kr | 0 | 0 | 500 095 | 500 095 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 39 412 650 | 0 | 508 015 | 39 920 665 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -6 903 165 | -1 165 702 | -500 095 | -8 568 962 |
| Årets resultat, kr | -1 165 702 | 1 165 702 | -396 993 | -396 993 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -8 068 867 | 0 | -897 088 | -8 965 955 |
| S:a eget kapital, kr | 31 343 783 | 0 | -389 073 | 30 954 710 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 520 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 905 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -8 068 867 |
| Årets resultat, kr | -396 993 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -520 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 19 905 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -8 965 955 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -8 965 955 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 332 007 | 1 243 666 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 9 636 | 0 |
| Summa Rörelseintäkter | | 1 341 643 | 1 243 666 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 008 087 | -1 573 783 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -75 914 | -138 994 |
| Personalkostnader | Not 6 | -104 007 | -99 792 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -612 071 | -612 071 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 800 080 | -2 424 640 |
| Rörelseresultat | | -458 438 | -1 180 974 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 61 895 | 15 272 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -450 | 0 |
| Summa Finansiella poster | | 61 445 | 15 272 |
| Resultat efter finansiella poster | | -396 993 | -1 165 702 |
| Resultat före skatt | | -396 993 | -1 165 702 |
| Årets resultat | | -396 993 | -1 165 702 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | Not 9 | 27 825 103 | 28 437 175 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 27 825 103 | 28 437 175 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

27 825 603 **28 437 675**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 4 850 | 53 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 704 746 | 431 272 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 110 349 | 95 816 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 819 945 | 527 142 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 2 700 000 | 3 000 000 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 2 700 000 | 3 000 000 |

Summa Omsättningstillgångar

3 519 945 **3 527 142**

Summa Tillgångar

31 345 548 **31 964 816**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 39 336 630 | 39 336 630 |
| Balkongfond | 83 940 | 76 020 |
| Fond för yttre underhåll | 500 095 | 0 |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | 39 920 665 | 39 412 650 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -8 568 962 | -6 903 165 |
| Årets resultat | -396 993 | -1 165 702 |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i> | -8 965 955 | -8 068 867 |

Summa Eget kapital

30 954 710

31 343 783

Skulder

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 96 475 | 368 697 |
| Skatteskulder | 8 342 | 5 893 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 9 827 | 9 021 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 276 194 | 237 423 |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i> | 390 838 | 621 034 |

Summa Skulder

390 838

621 034

Summa Eget kapital och skulder

31 345 548

31 964 816

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Rörelseresultat | -458 438 | -1 180 974 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 612 071 | 612 071 |
| Inbetalning balkongfond | 7 920 | 7 920 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 619 991 | 619 991 |
| Erhållen ränta | 9 285 | 15 272 |
| Erlagd ränta | -450 | 0 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 33 112 | 4 891 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -230 196 | 236 602 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -197 084 | 241 492 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

| | | |
|--|----------|------------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser | 0 | 2 660 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 0 | 2 660 000 |

Årets kassaflöde

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets kassaflöde | -26 695 | 2 355 782 |
| Likvida medel vid årets början | 3 422 276 | 1 066 494 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 395 581 | 3 422 276 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|--|---------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 1 140 420 | 1 059 108 |
| Hyror bostäder | 116 088 | 104 735 |
| Hyror informationsöverföring | 48 000 | 48 379 |
| Övriga primära intäkter | 27 499 | 33 711 |
| Summa Bruttoomsättning | 1 332 007 | 1 245 933 |
| Avgiftsbortfall | 0 | -2 267 |
| Summa | 0 | -2 267 |
| Summa Nettoomsättning | 1 332 007 | 1 243 666 |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 9 636 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 9 636 | 0 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -77 631 | -79 518 |
| | Reparationer | -129 518 | -131 842 |
| | Planerat underhåll | -19 905 | -557 313 |
| | EI | -47 740 | -63 127 |
| | Uppvärmning | -258 563 | -225 333 |
| | Vatten | -52 083 | -56 794 |
| | Sophämtning | -33 534 | -41 696 |
| | Fastighetsförsäkring | -40 100 | -46 342 |
| | Kabel-TV och bredband | -47 791 | -77 128 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -65 149 | -61 079 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -76 874 | -74 410 |
| | Tomträttsavgäld | -159 200 | -159 200 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 008 087 | -1 573 783 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -3 431 | -11 004 |
| | Administrationskostnader | -13 547 | -19 573 |
| | Extern revision | -13 250 | -11 875 |
| | Medlemsavgifter | -12 620 | -12 620 |
| | Föreningsverksamhet | -5 712 | -5 085 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -27 354 | -78 837 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -75 914 | -138 994 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | -3 000 | -3 000 |
| | Övriga arvoden | -76 464 | -75 400 |
| | Sociala avgifter | -24 543 | -21 392 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -104 007 | -99 792 |

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 200 | 423 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 61 534 | 14 805 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 161 | 44 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 61 895 | 15 272 |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Övriga räntekostnader | -450 | 0 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -450 | 0 |
| Not 9 | Byggnader | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 34 371 490 | 34 371 490 |
| | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 34 371 490 | 34 371 490 |
| | <i>Ackumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -5 934 315 | -5 322 244 |
| | Årets avskrivningar | -612 071 | -612 071 |
| | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -6 546 387 | -5 934 315 |
| | <i>Byggnader</i> | 27 825 103 | 28 437 175 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 17 600 000 | 17 600 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 40 000 000 | 40 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | <i>Summa</i> | 57 600 000 | 57 600 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 0 | 0 |
| | Varav i eget förvar | 11 000 000 | 11 000 000 |
| | <i>Summa</i> | 11 000 000 | 11 000 000 |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 500 | 500 |

| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 695 581 | 422 276 |
| | Övriga fordringar | 9 165 | 8 996 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 704 746 | 431 272 |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 52 610 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 57 739 | 95 816 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 110 349 | 95 816 |
| Not 13 | Övriga kortfristiga placeringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | |
| | Placeringar HSB | 2 700 000 | 3 000 000 |
| | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 2 700 000 | 3 000 000 |
| Not 14 | Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | 9 827 | 9 021 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 9 827 | 9 021 |
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 108 924 | 102 527 |
| | Övriga förutbetalda intäkter | 167 270 | 0 |
| | Övriga upplupna kostnader | 0 | 134 896 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 276 194 | 237 423 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Propellern 13, org.nr. 769618-2604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Propellern 13 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Propellern 13 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sergio Flores
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Propellern 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LUKAS GRANNAS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:34:26



FELIX FROMS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:04:15



DENISE YSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:11:09



JANE HJELMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:43:31



JONATHAN GRAPNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:48:40



SERGIO FLORES

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:38:50



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:54:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Propellern 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SERGIO FLORES

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:39:32



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:53:49



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor