

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 49-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 209776 byte

Hashvärde SHA256:

f9ccf2a2cff7fe52f04537878044277df210bbf3941601d58c2d6dd6804600b7

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Linda Cecilia Jansson

Signerat med BankID 2025-04-04 16:49 Ref: 01960147-1a02-79d9-be54-d4e23ce4827d

AXEL ANDERSSON

Signerat med BankID 2025-04-04 17:18 Ref: 01960161-7a4f-777b-b00d-b4f2223cf464

LUCAS WARTIN

Signerat med BankID 2025-04-04 22:10 Ref: 0196026d-1c37-7499-bc1e-beaa237e378a

Karin Johanna Holm

Signerat med BankID 2025-04-05 20:55 Ref: 0196074d-b3cc-70d3-a1ab-8aba7b2379c2

GUSTAV KRISTIAN VIKTOR LINDWALL

Signerat med BankID 2025-04-08 09:25 Ref: 0196144a-6d41-7cce-bf01-ec353d71d749

WILLIAM LINDSTRÖM

Signerat med BankID 2025-04-09 11:08 Ref: 019619ce-60ac-7156-802b-392c3a794464



Årsredovisning

för

HSB BRF Propellern 10 i Stockholm

769606-0099

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	11

Styrelsen för HSB BRF Propellern 10 i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-06 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i HSB.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår

Fastigheten bebyggdes 1929.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 bostadsrätter, en hyresrätt och inga lokaler. Under 2023 har hyresrätten återlämnats till föreningen och har ombildas till bostadsrätt under 2024.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1:or	2:or
32 st	1 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig t.o.m 2074.

Underhållsplanen har under 2015 digitaliserats med hjälp av HSB's verktyg och uppdateras löpande.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning:

Svanströms El och VVS

Övriga avtal

Trappstädning	Smart Förvaltning
Hiss	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Mat & hushållsavfall	Stockholm Avfall AB/Miljöhuset
El/Elnät	Fortum/Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Internet	Stockholms Stadsnät AB
TV	Sappa TV

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har föreningen under 2024 fått in och godkänt följande:

5 andrahandsuthyrningar
5 försäljningar

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 9 stycken protokollförda sammanträden och har haft följande sammansättning:

Ledamöter

Olle Blohm	Ordförande & ekonomiansvarig (avgick i november 2024 pga flytt)
Linda Jansson	Sekreterare & ekonomiansvarig
Lucas Wartin	Fastighetsansvarig (ordförande from november 2024)
Maria Højberger	HSB-representant
Axel Andersson	Ekonomi & Fastighetsfrågor (from november)

Suppleanter

Sanna Austrell
Johanna Holm
Tea Wedadjo Wallin
Tomas Seidel

Revisor

Extern revisor: William Lindström, Kungsbron Borevision
Intern revisor: Gustav Lindvall

Valberedning

Tomas Seidel, ledamot

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2024-05-13 på vår innegård. En extra föreningsstämma hölls 2024-11-12 då ny ordförande skulle väljas in. (Ordförande Olle Blohm flyttade från föreningen i november)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- För närvarande är 8 lägenheter uthyrda i andrahand
- Städdag skedde 29 september
- Entren> Målning gjordes och ny medlemstavla sattes upp
- Hissen reparerades med nya magneter och mindre öppning
- En ny balkong byggdes av en medlem.
- Fortsatt renovering av föreningens lägenhet på entréplan. bl.a. byggdes en mindre altan på gården.
- Försäljning av föreningens lägenhet skedde 5 november för 4 000 000.
- Nya stadgar beviljade

Kommande aktiviteter under 2025

- Vi ser fortsatt över våra gemensamma utrymmen, om dessa kan användas mer gynnsamt
- Vi ser över om vi ska skaffa postboxar i entrén
- Vi ser över vår uppvärmning av huset. Bergvärme eller fjärrvärme, och om solceller kan komplettera någon av dessa
- Renovering av fönster mot gatan, i första hand kungsbalkongerna på våning 5, sedan är planen att jobba neråt
- Besiktning av Kungsbalkongerna behöver göras
- En medlem är intresserad av att bygga vindsvåning, och har fått mandat att driva frågan
- Entrédörren fixas
- Vi kommer eventuellt ta bort det befintliga TV-avtalet som en medlemsförmån
- Vi ser över att byta internetleverantör samt förbättra internethastigheten

Löner och arvoden

Till styrelsen utgår arvode vilket är bestämt till 50 000 kr exklusive sociala avgifter.

Till Internrevisor utgår arvode vilket är bestämt till 4000 kr exklusive sociala avgifter.

Till Valberedningen utgår arvode vilket är bestämt till 4000 kr exklusive sociala avgifter.

Lån

Föreningen har ett lån hos Nordea Hypotek AB om 7 559 666 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 118	1 066	1 005	1 004
Resultat efter finansiella poster	-700	-963	-128	-19
Soliditet (%)	72	67	71	69
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	1 094	1 039	942	942
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr)	7 390	8 036	7 219	7 219
Skuldsättning per kvm totalyta*	7 390	7 683	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	-54	-27	96	0
Räntekänslighet (%)	7	8	7	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	349	327	297	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	96	91	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta* :

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

*Nytt nyckeltal från 2023

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 700 008 kronor efter avskrivningar.

Styrelsen avser inte att höja avgifterna. Den förbättrade kassan, i och med försäljning av hyresrätt, kommer gå till att energieffektivisera huset samt till att amortera lån för att på sikt uppnå ett bättre kostnadsläge. Amortering på föreningens lån kommer ske med 500 000 kr i början av 2025. En eventuell förlust kan också bero på bokföringstekniska åtgärder så som avskrivning av fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	17 692 359	0	717 382	18 409 741
Upplåtelseavgift	3 353 363		3 282 618	6 635 981
Fond för yttre underhåll	2 052 381		-31 000	2 021 381
Balkongfond	214 200		32 130	246 330
Kapitaltillskott	852 228		208 563	1 060 791
Balanserat resultat	-5 914 251	-962 771	31 000	-6 846 022
Årets resultat	-962 771	962 771	-700 008	-700 008
Totalt	17 287 509	0	3 540 685	20 828 194

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 846 021
avsättning till fond enligt underhållsplan	-383 000
Ianspråktagande av yttre fond	120 184
årets förlust	-700 008
	-7 808 845
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 808 845
	-7 808 845

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 118 708	1 066 866
Övriga rörelseintäkter	2	46 568	48 150
Summa rörelseintäkter		1 165 275	1 115 017
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-763 141	-1 163 554
Driftskostnader	4	-309 486	-261 401
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-144 872	-74 464
Personalkostnader	6	-76 224	-82 795
Avskrivningar	7	-234 221	-225 982
Summa rörelsekostnader		-1 527 944	-1 808 196
Rörelseresultat		-362 669	-693 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 270	7 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 609	-276 930
Summa finansiella poster		-337 339	-269 591
Resultat efter finansiella poster		-700 008	-962 771
Årets resultat		-700 008	-962 771

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	25 064 351	24 969 006
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	54 134
Summa materiella anläggningstillgångar		25 064 351	25 023 140
Summa anläggningstillgångar		25 064 351	25 023 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		250 659	232 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 137	80 416
Summa kortfristiga fordringar		338 796	313 281
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 553 968	506 759
Summa kassa och bank		3 553 968	506 759
Summa omsättningstillgångar		3 892 764	820 040
SUMMA TILLGÅNGAR		28 957 115	25 843 180

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 106 512	21 897 950
Fond för yttre underhåll		2 021 381	2 052 381
Balkongfond		246 330	214 200
Summa bundet eget kapital		28 374 223	24 164 531
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 846 021	-5 914 251
Årets resultat		-700 008	-962 771
Summa ansamlad förlust		-7 546 029	-6 877 022
Summa eget kapital		20 828 194	17 287 509
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 559 666	7 859 666
Leverantörsskulder		63 647	87 366
Övriga skulder		9 717	113 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		495 891	494 899
Summa kortfristiga skulder		8 128 921	8 555 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 957 115	25 843 180

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-700 008	-962 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		234 221	225 982
Betald skatt		918	1 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-464 869	-734 906
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-18 712	-284 375
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 721	-7 000
Förändring av leverantörsskulder		-23 719	23 836
Förändring av kortfristiga skulder		-103 030	446 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-618 051	-556 124
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-275 432	-54 134
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-275 432	-54 134
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		32 130	30 600
Upptagna lån		0	800 000
Amortering av lån		-300 000	0
Upplåtelse		4 000 000	0
Kapitaltillskott		208 562	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 940 692	830 600
Årets kassaflöde		3 047 209	220 342
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		506 759	286 416
Likvida medel vid årets slut		3 553 968	506 758

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Balkonger	40

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 118 695	1 015 996
Hyror bostäder	0	50 149
Kabel-tv avgift	0	720
Öresutjämning	13	1
	1 118 708	1 066 866

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 758	6 291
Uthyrning andrahand	39 810	32 290
Erhållna statliga bidrag	0	9 570
Öresutjämning	0	-1
	46 568	48 150

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	-368 828	-804 896
Markytor, trädgård	-3 901	-3 377
El	-45 639	-50 603
Värme	-222 915	-213 180
Vatten och avlopp	-88 510	-70 809
Sophämtning	-33 348	-20 689
	-763 141	-1 163 554

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-33 863	-32 854
Obl besiktning, OVK, hissbesiktning	-4 249	-3 974
Hisservice	-22 922	-19 680
Övriga fastighetskostnader	-92 833	-39 054
Fastighetsförsäkring	-47 526	-41 618
Kabel-tv	-20 643	-19 324
Fastighetsskötsel	0	-18 800
Fastighetsskatt	-53 790	-52 437
Bredband	-33 660	-33 660
	-309 486	-261 401

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-20 000	-20 000
Rådgivning	-65 750	0
Fastighetsförvaltning	-38 040	-35 716
Möteskostnader	-655	-860
Bankkostnader	-4 117	-4 108
Föreningsavgift	-12 410	-11 410
Förändring revisionskostnad	-1 500	-1 500
Övriga Externa kostn	-2 400	-870
	-144 872	-74 464

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-58 000	-63 000
Lagstadgade sociala avgifter	-18 224	-19 795
	-76 224	-82 795

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-203 426	-203 426
Balkonger	-30 795	-22 556
	-234 221	-225 982

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	27 188 700	27 188 700
Utgående anskaffningsvärde	27 188 700	27 188 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 076 818	-2 873 392
Årets avskrivningar enligt plan	-203 426	-203 426
Utgående avskrivning enligt plan	-3 280 244	-3 076 818
Planenligt restvärde vid årets slut	23 908 456	24 111 882
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 000 000	19 000 000
Mark	31 000 000	31 000 000
	50 000 000	50 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	0	0
	50 000 000	50 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 473 498	2 473 498
Balkonger	329 566	0
Utgående anskaffningsvärde	2 803 064	2 473 498
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 616 374	-1 593 818
Årets avskrivningar enligt plan	-30 795	-22 556
Utgående avskrivning enligt plan	-1 647 169	-1 616 374
Planenligt restvärde vid årets slut	1 155 895	857 124
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	23 908 456	24 111 882
Balkonger	1 155 895	857 124
	25 064 351	24 969 006

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Balkonger	0	54 134
	0	54 134

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	3,190	2025-02-22	7 059 666	3 529 666
Nordea Hypotek AB			0	3 530 000
Nordea Hypotek AB			0	300 000
Nordea Hypotek AB	3,570	2025-01-04	500 000	500 000
			7 559 666	7 859 666
Kortfristiga skulder			7 559 666	7 859 666

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025-

Lucas Wartin
Ordförande

Linda Jansson
Ledamot

Axel Andersson
Ledamot

Johanna Holm
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Revisor
Kungsbron Borevision

Gustav Lindwall
Internrevisor