

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Propellern 8
716420-1795

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Propellern 8 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026- - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026- -

Ledamot

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Propellern 8, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Fastigheten

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

Föreningen har en underhållsplan.

Bostäder: 817 kvm (BOA).

Styrelsen

Styrelsens ledamöter valdes på ordinarie föreningsstämma 2025-04-07. På konstituerande styrelsemöte 2025-04-28 beslutades följande huvudsakliga ansvarsområden.

Ulf Persson	ledamot, ordförande, ekonomi
Johan Eckerud	ledamot, vice ordförande
Adam Nelvin	ledamot, sekreterare, nyckelhantering, hemsida, trädgård
Anders Elmgren	ledamot, teknisk förvaltning
Susanne Wallgren	ledamot, kontaktlista, andrahandsuthyrning, ekonomi, info till medlemmar
Margareta Aspán	ledamot, brevlåda, trädgård, sophantering, trapphustavla
Nina Nilsson	suppleant

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
----------------	-----------------	--------------------

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB. Styrelsen fattade under året beslut om Nabo som ny ekonomisk förvaltare från och med 2026-01-01.

Händelser under året

Ekonomi

Året gav ett positivt resultat. De stora avvikelserna jämfört med budget består av ett överdrag för reparation och underhåll och att räntekostnaderna underskred budget. I övrigt var avvikelserna jämfört med budget relativt små.

Reparationer, underhåll och projekt

Under 2025 genomfördes underhållsåtgärder på byggnadens tak som bedömdes vara nödvändiga baserat på resultatet av den 10-åriga taköversynen. Därutöver genomfördes stamspolning av hela avloppssystemet i huset. Övriga reparationer var relativt små.

Ekonomisk översikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	1 064 542	895 291	816 704	703 973
Resultat efter finansiella poster	25 874	-363 020	-200 738	51 864
Skuldsättning/kvm	4 556	4 209	3 725	3 731
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	4 556	4 209	3 725	3 731
Sparande/kvm	113	-363	-165	96
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	4	4	4	5
Energikostnad/kvm	354	342	283	276
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	98	94
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	1 264	1 054	982	814

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	177 730	-610 326
Årets resultat		25 874
Vid årets slut	177 730	-584 452

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-610 326
årets resultat	25 874
Totalt	-584 452
disponeras för	
överföring till balanserat resultat	-584 452
Totalt	-584 452

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		1 033 068	860 988
Övriga intäkter		31 474	34 303
Nettoomsättning		<u>1 064 542</u>	<u>895 291</u>
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	<i>1</i>	-856 855	-1 028 113
Avskrivning byggnader	<i>2</i>	-12 721	-12 721
Avskrivning byggnadsinventarier	<i>3</i>	-53 325	-53 326
Rörelseresultat		<u>141 641</u>	<u>-198 869</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 333	9 165
Räntekostnader		-113 200	-169 661
Övriga finansiella kostnader		-5 900	-3 655
Resultat efter finansiella poster		<u>25 874</u>	<u>-363 020</u>
Resultat före skatt		<u>25 874</u>	<u>-363 020</u>
Årets resultat		<u>25 874</u>	<u>-363 020</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	2 841 667	2 854 388
Byggnadsinventarier	3	337 643	390 968
Inventarier	4	-	-
		<u>3 179 310</u>	<u>3 245 356</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 179 310</u>	<u>3 245 356</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		478	9 305
Skattekonto		41 926	4 535
Övriga fordringar		2 416	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 102	23 559
		<u>65 922</u>	<u>37 399</u>
<i>Kassa och bank</i>		262 061	237 063
Summa omsättningstillgångar		<u>327 983</u>	<u>274 462</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 507 293</u>	<u>3 519 818</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		177 730	177 730
		177 730	177 730
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-610 326	-247 306
Årets resultat		25 874	-363 020
		-584 452	-610 326
Summa eget kapital		-406 722	-432 596
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	3 722 205	3 438 395
		3 722 205	3 438 395
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27 604	50 898
Skatteskulder		3 532	2 852
Övriga skulder		-	318 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 674	141 282
		191 810	514 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 507 293	3 519 818

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	25 874	-363 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	66 046	66 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 920	-296 973
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 523	24 964
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-322 209	-161 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-258 812	-433 057
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	400 000
Amortering av låneskulder	-16 190	-4 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	283 810	395 060
Årets kassaflöde	24 998	-37 997
Likvida medel vid årets början	237 063	275 060
Likvida medel vid årets slut	262 061	237 063

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 beräknade 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 %

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	32 948	32 196
Städning	41 515	61 748
Hiss	8 098	23 428
Tvättstuga	8 621	6 666
Gård	1 999	
Pannrum, undercentral	630	-3 902
Reparation och underhåll	145 911	340 647
Elavgifter	44 864	41 767
Uppvärmning	161 487	160 195
Vatten och avlopp	83 035	77 429
Sophämtning	18 926	16 705
Fastighetsförsäkringar	34 946	33 278
Kabel-TV	66 476	66 914
Teknisk förvaltning	4 392	
Övriga fastighetskostnader	10 545	4 066
Fastighetsskatt	49 996	47 270
Styrelsearvode	30 524	13 998
Revisionsarvode	19 750	17 500
Ekonomisk förvaltning	67 543	65 763
Övriga förvaltningskostnader	16 126	19 037
Arbetsgivaravgift	8 523	3 408
Summa	856 855	1 028 113

Not 2 Byggnad och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	1 272 087	1 272 087
Ingående avskrivning enligt plan	-493 210	-480 489
Mark	2 075 511	2 075 511
Årets avskrivning enligt plan	-12 721	-12 721
Utgående bokfört värde	2 841 667	2 854 388
Taxeringsvärde byggnader	12 600 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	22 400 000
Taxeringsvärde	33 200 000	32 800 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde	827 660	827 660
Ingående avskrivningar enligt plan	-436 692	-383 366
Årets avskrivning enligt plan	-53 325	-53 326
Utgående bokfört värde	337 643	390 968

Not 4 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde	79 693	79 693
Ingående avskrivningar enligt plan	-79 693	-79 693
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,786 %		
Ingående bokfört värde	520 000	520 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	520 000	520 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,764 %		
Nytt lån		400 000
Ingående bokfört värde	400 000	
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	400 000	400 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,798 %		
Nytt lån	300 000	
Årets amortering	-11 250	
Utgående bokfört värde	288 750	
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,765 %		
Ingående bokfört värde	1 372 000	1 372 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 372 000	1 372 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,712 %		
Ingående bokfört värde	277 000	281 000
Årets amortering	-4 000	-4 000
Utgående bokfört värde	273 000	277 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,738 %		
Ingående bokfört värde	90 945	91 885
Årets amortering	-940	-940
Utgående bokfört värde	90 005	90 945

Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 2,712 %		
Ingående bokfört värde	778 450	778 450
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	<u>778 450</u>	<u>778 450</u>
Summa utgående bokfört värde	3 722 205	3 438 395
Kortfristig del av långfristiga lån	-3 722 205	-3 438 395

Not 6 Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	3 327 400	3 327 400

Underskrifter

Stockholm 2026- -

Ulf Persson

Johan Eckerud

Adam Nelvin

Anders Elmgren

Susanne Wallgren

Margareta Aspán

Min revisionsberättelse har avgivits 2026- -

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.