

Årsredovisning
för
HSB BRF Propellern 10 i Stockholm
769606-0099

Räkenskapsåret
2025

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 2025.

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 2024-09-06 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i HSB.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår

Fastigheten bebyggdes 1929.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 bostadsrätter och inga lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1:or	2:or
32 st	1 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004. 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	Bredband 2
TV	Sappa TV

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har föreningen under 2025 fått in och godkänt följande:

2 andrahandsuthyrningar
8 försäljningar

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 12 stycken protokollförda sammanträden och har haft följande sammansättning:

Ledamöter

Lucas Wartin	Ordförande, ekonomi
Axel Andersson	ledamot, ekonomi
Linda Jansson	sekreterare, ekonomi
Mattias Sköld	ledamot, ekonomi
Sabina Strandell	HSB-ledamot

Suppleanter

Johanna Holm

Revisor

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

Valberedning

Kandidat saknas i skrivande stund

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-05-08 på vår innegård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Städdag skedde 5 oktober
- Cyklar som saknade ägare plockades bort från våra förråd
- Vattenmätare byttes 25 november.
- Porten renoverades i september
- Styrelsen beslöt att behålla Bredband 2 som internetleverantör
- Styrelsen beslöt att avsluta Sappa-avtalet (TV). Enskilda medlemmar får teckna individuella avtal.
- Styrelsen beslöt att byta försäkring till Trygg-Hansa under hösten
- En stor fråga var om vi skulle ha bergvärme eller fjärrvärme framöver. Vi höll ett informationsmöte 24/4 med leverantörer. Styrelsen sammanställde sedan informationen inför stämman med rekommendationen att fortsätta med fjärrvärme. Stämman valde sedan fjärrvärme.
- 500 000 amorterades i januari. Sedan amorterades ytterligare 500 000.

Kommande aktiviteter under 2026

- Vi sonderar om vårt cykelförråd kan byggas om till lgh
- Vi ser fortsatt över våra gemensamma utrymmen, om dessa kan användas mer gynnsamt
- Vi ser över om vi ska skaffa postboxar i entrén
- 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

Löner och arvoden

Styrelsens ledamöter 88.200 kr. Exklusive sociala avgifter. Att fördelas internt inom styrelsen. Revisorer 11.760 kr. Exklusive sociala avgifter. Att fördelas internt mellan revisorer. Valberedning 5.880 kr. Exklusive sociala avgifter. Att fördelas internt inom valberedning.

Arvoden till Styrelsens ledamöter är 1,5 ggr prisbasbeloppet.

Arvoden till Revisorer är 0,2 ggr prisbasbeloppet.

Arvoden till Valberedning är 0,1 ggr prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet för 2025 är 58.800.

Lån

Föreningen har ett lån hos Nordea Hypotek AB om 6 559 666 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 160	1 118	1 066	1 005
Resultat efter finansiella poster	-316	-700	-963	-128
Soliditet (%)	72	72	67	71
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	1 134	1 094	1 039	942
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr)	6 412	7 390	8 036	7 219
Skuldsättning per kvm totalyta*	6 412	7 390	7 683	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	76	-54	-27	96
Räntekänslighet (%)	6	7	8	7
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	337	349	327	297
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	92	96	91	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 316 818 kronor efter avskrivningar.

Årets negativa resultat förklaras till stor del av avskrivningarna, vilka är bokföringsmässiga och inte påverkar kassaflödet. Föreningen bedömer att framtida åtaganden kan finansieras genom löpande kassaflöde och vid behov genom avgiftsjusteringar.

Styrelsen följer löpande utvecklingen av föreningens kostnader och finansiering. Vid behov kan finansiering av framtida åtaganden ske genom avgiftsjusteringar och/eller omprioritering av underhållsåtgärder. Mot bakgrund av nu känd information bedöms dock årets resultat inte innebära någon väsentlig begränsning i föreningens finansieringsmöjligheter.

Föreningen har fortsatt svårigheter att engagera medlemmar i styrelse- och föreningsarbete. Styrelsen följer frågan och kan vid behov behöva anlita extern styrelsekompetens och/eller utökat administrativt stöd. En sådan åtgärd kan medföra ökade förvaltningskostnader och därmed påverka föreningens ekonomi och avgiftsnivå framöver.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	18 409 741			18 409 741
Upplåtelseavgift	6 635 981			6 635 981
Fond för yttre underhåll	2 021 381		262 816	2 284 197
Balkongfond	246 330		32 640	278 970
Kapitaltillskott	1 060 791			1 060 791
Balanserat resultat	-6 846 022	-700 008	-262 816	-7 808 846
Årets resultat	-700 008	700 008	-316 818	-316 818
Totalt	20 828 194	0	-284 178	20 544 016

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 808 846
avsättning till fond enligt underhållsplan	-380 000
Ianspråktagande av yttre fond	144 500
årets förlust	-316 818
	-8 361 164

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 361 164
	-8 361 164

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 160 135	1 118 708
Övriga rörelseintäkter	2	97 321	46 568
Summa rörelseintäkter		1 257 456	1 165 275
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-691 062	-763 141
Driftskostnader	4	-267 951	-309 486
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-78 688	-144 872
Personalkostnader	6	-138 246	-76 224
Avskrivningar	7	-234 221	-234 221
Summa rörelsekostnader		-1 410 168	-1 527 944
Rörelseresultat		-152 713	-362 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 195	8 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 301	-345 609
Summa finansiella poster		-164 106	-337 339
Resultat efter finansiella poster		-316 818	-700 008
Årets resultat		-316 818	-700 008

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar	9	1 041 250	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		1 041 250	0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	24 830 130	25 064 351
Summa materiella anläggningstillgångar		24 830 130	25 064 351

Summa anläggningstillgångar		25 871 380	25 064 351
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		236 763	250 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 595	88 137
Summa kortfristiga fordringar		322 358	338 796

Kassa och bank

Kassa och bank		2 525 733	3 553 968
Summa kassa och bank		2 525 733	3 553 968
Summa omsättningstillgångar		2 848 091	3 892 764

SUMMA TILLGÅNGAR		28 719 471	28 957 115
------------------	--	------------	------------

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 106 512	26 106 512
Fond för yttre underhåll		2 284 197	2 021 381
Balkongfond		278 970	246 330
Summa bundet eget kapital		28 669 679	28 374 223
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 808 846	-6 846 021
Årets resultat		-316 818	-700 008
Summa ansamlad förlust		-8 125 664	-7 546 029
Summa eget kapital		20 544 015	20 828 194
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 559 666	7 559 666
Leverantörsskulder		1 099 014	63 647
Övriga skulder		9 681	9 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		507 095	495 891
Summa kortfristiga skulder		8 175 456	8 128 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 719 471	28 957 115

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-316 818	-700 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		234 221	234 221
Betald skatt		2 864	918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-79 733	-464 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 032	-18 712
Förändring av kortfristiga fordringar		2 543	-7 721
Förändring av leverantörsskulder		1 035 367	-23 719
Förändring av kortfristiga skulder		11 167	-103 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten		980 376	-618 051
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 041 250	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-275 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 041 250	-275 432
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		32 640	32 130
Amortering av lån		-1 000 000	-300 000
Upplåtelse		0	4 000 000
Kapitaltillskott		0	208 562
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-967 360	3 940 692
Årets kassaflöde		-1 028 234	3 047 209
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 553 968	506 759
Likvida medel vid årets slut		2 525 734	3 553 968

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
Fjärrvärme driftnetto med avtalstart 2026-01-01	20

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 160 122	1 118 695
Öresutjämning	13	13
	1 160 135	1 118 708

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	13 178	6 758
Uthyrning andrahand	31 264	39 810
Försäkringsersättning	52 879	0
	97 321	46 568

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	-306 788	-368 828
Markytor, trädgård	-1 789	-3 901
El	-56 812	-45 639
Värme	-227 558	-222 915
Vatten och avlopp	-60 363	-88 510
Sophämtning	-37 752	-33 348
	-691 062	-763 141

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-35 412	-33 863
Obl besiktning, OVK, hissbesiktning	-4 451	-4 249
Hisservice	-7 232	-22 922
Övriga fastighetskostnader	-59 915	-92 833
Fastighetsförsäkring	-50 746	-47 526
Kabel-tv	-20 820	-20 643
Fastighetsskatt	-56 892	-53 790
Bredband	-32 483	-33 660
	-267 951	-309 486

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-20 000	-20 000
Rådgivning	0	-65 750
Fastighetsförvaltning	-38 640	-38 040
Möteskostnader	-940	-655
Bankkostnader	-3 359	-4 117
Föreningsavgift	-12 410	-12 410
Förändring revisionskostnad	-2 875	-1 500
Övriga Externa kostn	-464	-2 400
	-78 688	-144 872

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	-105 840	-58 000
Lagstadgade sociala avgifter	-32 406	-18 224
	-138 246	-76 224

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-203 426	-203 426
Balkonger	-30 795	-30 795
	-234 221	-234 221

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-3 280 244	-3 076 818
Årets avskrivningar enligt plan	-203 426	-203 426
Utgående avskrivning enligt plan	-3 483 670	-3 280 244
Planenligt restvärde vid årets slut	23 705 030	23 908 456
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 800 000	19 000 000
Mark	29 000 000	31 000 000
	51 800 000	50 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	51 800 000	50 000 000
Lokaler	0	0
	51 800 000	50 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 803 064	2 473 498
Balkonger	0	329 566
Utgående anskaffningsvärde	2 803 064	2 803 064
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 647 169	-1 616 374
Årets avskrivningar enligt plan	-30 795	-30 795
Utgående avskrivning enligt plan	-1 677 964	-1 647 169
Planenligt restvärde vid årets slut	1 125 100	1 155 895
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	23 705 030	23 908 456
Balkonger	1 125 100	1 155 895
	24 830 130	25 064 351

Not 9 Immateriella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Fjärrvärme driftnetto	1 041 250	0
	1 041 250	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2,480	2026-02-24	6 559 666	7 059 666
Nordea Hypotek AB			0	500 000
			6 559 666	7 559 666
Kortfristiga skulder			6 559 666	7 559 666

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

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades:
Stockholm 2026-03-17

Lucas Wartin
Ordförande

Linda Jansson
Ledamot

Axel Andersson
Ledamot

Mathias Sköld
Ledamot

Sabina Strandell
Ledamot

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

William Lindström
Revisor
Kungsbron Borevision

Gustav Lindwall
Internrevisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 49-202603191009-631619.pdf

Storlek: 210538 bytes

Hashvärde SHA256:

6d71f32617bd96b6b3a3e027b2a1399f5a736042b29d55631064b4cbccde640e

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 7:

Mathias Ragnar Sköld

Signerad med BankID 2026-03-20 09:48 Ref: 019d0a6e-0b43-7a93-9c4e-64057caa7190

Linda Cecilia Jansson

Signerad med BankID 2026-03-22 11:27 Ref: 019d1515-1ed8-7c24-9d16-ef45a9a8783f

Sabina Gunilla Strandell

Signerad med BankID 2026-03-23 08:54 Ref: 019d19af-f2f5-76bb-b5b2-736373b27b2b

GUSTAV KRISTIAN VIKTOR LINDWALL

Signerad med BankID 2026-03-23 10:48 Ref: 019d1a17-dcbb-77b8-b941-7da631323bfe

AXEL ANDERSSON

Signerad med BankID 2026-03-23 18:44 Ref: 019d1bcc-82eb-703a-9d4b-ce702c30aa0f

LUCAS WARTIN

Signerad med BankID 2026-03-26 17:01 Ref: 019d2ae0-c297-768a-a24c-d5c4a7adeda9

WILLIAM LINDSTRÖM

Signerad med BankID 2026-03-31 11:41 Ref: 019d4345-08f4-7f95-85e2-f2c6f8548790