

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Propellern 8

716420-1795

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar/underskrifter	6-9

M

Ekonomisk översikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	687 347	664 635	664 535	662 584
Resultat efter finansiella poster	79 135	-152 039	4 494	-79 330
Soliditet, %	2	1	4	3

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	177 730	347 000	-562 549
Avsättning till fond för yttre underhåll		11 000	-11 000
Årets resultat			79 135
Vid årets slut	177 730	358 000	-494 414

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-573 549
årets resultat	79 135
Totalt	-494 414
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	24 000
överföring till balanserat resultat	-518 414
Totalt	-494 414

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

M

ly NN UF R AN

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Medlemsavgifter		648 660	648 660
Övriga intäkter		38 687	15 975
Nettoomsättning		687 347	664 635
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-545 707	-759 002
Avskrivning byggnader	2	-12 721	-12 721
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-9 121	-4 711
Rörelseresultat		119 798	-111 799
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-40 663	-40 240
Resultat efter finansiella poster		79 135	-152 039
Resultat före skatt		79 135	-152 039
Årets resultat		79 135	-152 039

M

ly NN UFA A AN

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	2 905 272	2 917 993
Byggnadsinventarier	3	53 148	18 162
Inventarier	4	-	-
		<hr/>	<hr/>
		2 958 420	2 936 155
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		2 958 420	2 936 155
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		26 206	22 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 032	17 902
		<hr/>	<hr/>
		44 238	40 505
<i>Kassa och bank</i>		278 780	291 028
Summa omsättningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		323 018	331 533
SUMMA TILLGÅNGAR		<hr/>	<hr/>
		3 281 438	3 267 688

M

NN LP OK AN

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		177 730	177 730
Fond för yttre underhåll		358 000	347 000
		<u>535 730</u>	<u>524 730</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-573 549	-410 510
Årets resultat		79 135	-152 039
		<u>-494 414</u>	<u>-562 549</u>
Summa eget kapital		<u>41 316</u>	<u>-37 819</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	1 757 450	3 165 000
		<u>1 757 450</u>	<u>3 165 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		17 949	18 426
Skatteskulder		1 533	344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 190	121 737
		<u>110 672</u>	<u>140 507</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 909 438</u>	<u>3 267 688</u>

M

Uj NN UP OR AN

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

Uj NIN UP OR AN

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	26 448	26 028
Städning	45 754	43 759
Sotning	1 215	
Hiss	9 495	5 307
Tvättstuga	1 237	4 711
Gård	1 058	5 063
Pannrum, undercentral	8 354	10 583
Reparation och underhåll	53 742	99 830
Elavgifter	29 032	36 428
Uppvärmning	119 145	129 721
Vatten och avlopp	43 223	41 166
Sophämtning	7 824	12 116
Fastighetsförsäkringar	27 880	27 320
Självrisk		136 500
Kabel-TV	62 289	59 043
Övriga fastighetskostnader	145	
Fastighetsskatt	41 122	40 252
Styrelsearvode	-8 000	
Revisionsarvode	11 250	13 375
Ekonomisk förvaltning	55 355	55 818
Övriga förvaltningskostnader	12 139	11 982
Arbetsgivaravgift	-3 000	
Summa	545 707	759 002

Not 2 Byggnad och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	1 272 087	1 272 087
Ingående avskrivning enligt plan	-429 605	-416 884
Mark	2 075 511	2 075 511
Årets avskrivning enligt plan	-12 721	-12 721
Utgående bokfört värde	2 905 272	2 917 993
Taxeringsvärde byggnader	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde	23 600 000	23 600 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	311 891	311 891
Årets inköp	44 107	
Ingående avskrivningar enligt plan	-293 729	-289 018
Årets avskrivning enligt plan	-9 121	-4 711
Utgående bokfört värde	53 148	18 162

U

Uj NN UP OR AN

Not 4 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	79 693	79 693
Ingående avskrivningar enligt plan	-79 693	-79 693
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek, bundet till 2021-10-29		
Ränta 0,96 %		
Ingående bokfört värde	580 000	600 000
Årets amortering	-20 000	-20 000
Utgående bokfört värde	560 000	580 000
Stadshypotek		
Ingående bokfört värde	693 050	693 050
Årets amortering	-693 050	-
Utgående bokfört värde	-	693 050
Stadshypotek		
Ränta 1,8 %		
Ingående bokfört värde	28 000	28 000
Årets amortering	-28 000	-
Utgående bokfört värde	-	28 000
Stadshypotek		
Ingående bokfört värde	196 500	198 500
Årets amortering	-196 500	-2 000
Utgående bokfört värde	-	196 500
Stadshypotek, bundet till 2021-06-22		
Ränta 0,96 %		
Nytt lån	1 372 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	1 372 000	
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,0 %		
Nytt lån		300 000
Ingående bokfört värde	297 000	
Årets amortering	-4 000	-3 000
Utgående bokfört värde	293 000	297 000
Stadshypotek, bundet till 2021-08-06		
Ränta 0,96 %		
Ingående bokfört värde	94 000	94 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	94 000	94 000

M

lij

HN

UP

OR AN

Stadshypotek		
Ingående bokfört värde	150 000	150 000
Årets amortering	-150 000	-
Utgående bokfört värde	-	150 000

Stadshypotek, bundet till 2021-12-03

Ränta 1,0 %

Ingående bokfört värde	826 450	842 450
Årets amortering	-16 000	-16 000
Utgående bokfört värde	810 450	826 450

Stadshypotek

Ingående bokfört värde	300 000	300 000
Årets amortering	-300 000	-
Utgående bokfört värde	-	300 000

Summa utgående bokfört värde

3 129 450 3 165 000

Kortfristig del av långfristiga lån

-3 129 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 327 400	3 327 400

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2021-03-20



Ulf Persson



Adam Nelvin



Nina Nilsson



Frida Branting



Viktoria Larsson



Maria Jonsson
Maria Jonsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-30 .



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

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 2020. 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 2020 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 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, förfälskning, 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.

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 2020 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.

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 30 mars 2021



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR