

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Propellern 9

Org.nr 769616-2630

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	11

—Gim  
AR  
B  
BOL

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kalla bostadsrättshavare.

### Föreningen

- Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades första gången av Bolagsverket redan 2007-03-20.
- Förändrade föreningsstadgar registrerades av Bolagsverket 2007-03-22.
- Föreningen hade i slutet av 2018 två extrastämmor där nya stadgar röstades igenom. Registrerades hos Bolagsverket 2019-02-13
- Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-07-02

Bostadsrättsföreningen Propellern 9 innehar fastigheten Folkskolegatan 4

### Fastigheten

2008-09-15 förvärvade föreningen fastigheten Propellern 9 inom Stockholms kommun.

Fastigheten hade vid utgången av 2018 en bostadsarea om 2 603 m<sup>2</sup> och en markarea om 762 m<sup>2</sup>. Fastigheten är ett flerfamiljshus med sex våningar, slutningsvåning och källare, uppfört år 1934. Fastigheten genomgick en omfattande renovering med stambyte år 1996.

I fastigheten finns 50 lägenheter om 1-3 rok, med bostadsytor mellan 34 och 91 m<sup>2</sup>. I källaren finns tvättstuga, torkrum, barnvagnsrum, cykelrum, grovsoprum, verkstadsbänk, ett mindre förrådsrum samt två WC. Till varje lägenhet hör dessutom ett lägenhetsförråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.

### Styrelse

På årsstämman 15/5 valdes till

#### *Ordinarie ledamöter*

Ragnar Wijkström ordförande  
Kristian Bjureby  
Gunilla Byström  
Jessica Rosell  
Ilia Mikhailov

#### *Suppleanter*

Cladia Noueched

### Firmateckning

Firmatecknare för Brf Propellern 9 är två styrelseledamöter i förening.

*Handwritten signatures in blue ink:*  
Ragnar Wijkström (RW)  
Kristian Bjureby (KB)  
Gunilla Byström (GB)  
Ilia Mikhailov (IM)

### Styrelsemöten

Styrelsen har under 2018 hållit sex protokollförda möten.

### Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Beatrice Fejde, auktoriserad revisor från Sonora Revision AB.

### Valberedning

Till valberedning valdes på årsstämman Lars Backåker och Michael Håkansson.

### Bostadsrättsföreningens förvaltning

Både den Ekonomiska och den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma avhölls 15/5 2018. På stämman närvarade 25 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

Under 2018 har 5 överlåtelser skett.

Årsstämman ska hållas före juni månads utgång.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hyreslägenheten som blev ledig 2017-12-31 såldes på vårkanten, efter kompletteringar till balkongen.

Föreningen gick med Bostadsrätterna, där styrelsen och medlemmar kan få rådgivning i det mesta som rör bostadsrättfrågor.

I slutet av 2018 antog föreningen nya stadgar på två extrastämmor. Stadgarna är tagna från Bostadsrätternas mönsterstadgar med några små justeringar/anpassningar till husets förutsättningar. De nya stadgarna är betydligt mer detaljerade och tydliga.

Stampspolning, i förebyggande syfte, av hela fastigheten genomfördes i maj.

I slutet av året förbättrade vi brandskyddet med att låta sätta upp brandvarnare, hänvisningsarmatur och brandsläckare i källare, vind och i vårt trapphus. Ett utrymme för förvaring av barnvagnar har också skapats i källaren.

Föreningens samtliga lån amorterades av när lånens bindningstid gick ut. Föreningen var alltså skuldfri vid utgången av året. På extrastämman i december beslöts att en månad under 2019 skall vara avgiftsfri för att fira detta.

Husets ventilation fick en förnyad och grundligare genomgång. Åtskilliga lägenheter hade brister som i de flesta fall berodde på ombyggnader av lägenheterna. Det allvarligaste felet var att i vissa lägenheter hade lägenhetens fläkt plockats bort. Vilket försämrade inomhusluften i dessa lägenheter. Återställande bekostades av lägenhetsinnehavaren. Så gott som samtliga lägenheter hade vid årets slut fullgod ventilation.

TE  
KB  
RAE  
in S



Flerårsjämförelse	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 701 658	1 755 410	1 755 919	1 759 320	1 748 662
Resultat efter finansiella poster	-399 711	-846 602	-1 490	-47 639	-1 455 842
Soliditet*	99,51%	88,78%	82,33%	82,93%	81,45%
Årsavgifter i snitt/kvm bostadsrätt	626	626	626	626	626
Lån i snitt/kvm bostadsrätt	0	3 864	6 083	5 987	6 073
Värmekostnad i snitt/kvm bostadsrätt	131	135	143	142	147

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	73 827 264	6 492 652	2 220 576	578 004	-3 519 238
Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	2 033 458	2 962 667			
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				213 036	-213 036
I anspråkstagande av yttre fond				-578 004	578 004
Årets resultat					-399 711
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>75 860 722</b>	<b>9 455 319</b>	<b>2 220 576</b>	<b>213 036</b>	<b>-3 553 981</b>

### Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	-3 154 270
årets resultat	-399 711
	<u>-3 553 981</u>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	-213 036
ianspråktagas från yttre fond	109 762
i ny räkning överföres	-3 657 255

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*Zachrisson  
KB im*

## RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	1 668 696	1 738 097
Övriga rörelseintäkter	2	<u>32 962</u>	<u>17 313</u>
		1 701 658	1 755 410
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader	3	-780 659	-733 153
Reparation och underhåll	4	-289 212	-797 055
Övriga föreningskostnader	5	-304 747	-253 613
Styrelsekostnader	6	-39 432	-39 566
Avskrivningar	7	<u>-586 046</u>	<u>-586 046</u>
		-2 000 096	-2 409 433
Rörelseresultat		-298 438	-654 023
Räntekostnader		<u>-101 273</u>	<u>-192 579</u>
Summa resultat från finansiella poster		-101 273	-192 579
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-399 711	-846 602
<b>Årets resultat</b>		<b>-399 711</b>	<b>-846 602</b>

R E A C  
 KB im

**BALANSRÄKNINGAR**

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	<u>83 596 995</u> 83 596 995	<u>84 183 041</u> 84 183 041
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 596 995</b>	<b>84 183 041</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar		2 009	0
Kortfristig fordran		0	12 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>51 617</u> 53 626	<u>66 227</u> 78 227
Kassa och bank		960 946	5 398 137
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 014 572</b>	<b>5 476 364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 611 567</b>	<b>89 659 405</b>

*K. Rasmussen*  
*KB JM*

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		75 860 722	73 827 264
Upplåtelseavgifter		9 455 319	6 492 652
Kapitaltillskott		2 220 576	2 220 576
Yttre fond		213 036	578 004
		<u>87 749 653</u>	<u>83 118 496</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 154 270	-2 672 636
Årets resultat		-399 711	-846 602
		<u>-3 553 981</u>	<u>-3 519 238</u>
<b>Summa eget kapital</b>		84 195 672	79 599 258
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>9 475 000</u>
		0	9 475 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 099	112 158
Aktuell skatteskuld		151 115	147 701
Övriga kortfristiga skulder		0	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>203 681</u>	<u>225 288</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		415 895	585 147
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 611 567</b>	<b>89 659 405</b>

REKONG  
 HB IM



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Fond för yttre underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret tillämpat BFNAR 2003:4. Redovisning av medel för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Reservering respektive ianspråkstagande av medel i fond påverkar fördelningen av det egna kapitalet på fritt och bundet eget kapital.

### Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2018	2017
<b>Not 1 Hyror och avgifter</b>		
Årsavgifter	1 562 352	1 478 512
Hysesintäkter förråd	9 996	9 996
Hysesintäkter bostäder	85 496	239 775
Pant- och överlåtelseavgifter	10 852	9 814
	<u>1 668 696</u>	<u>1 738 097</u>
<b>Not 2 Övriga intäkter</b>		
Administration andrahandsuthyrning	14 174	0
Övriga intäkter	18 788	17 313
	<u>32 962</u>	<u>17 313</u>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Vatten	62 907	60 038
Värme	341 763	335 431
El	86 520	72 447
Sophantering	60 442	48 638
Snöröjning	5 462	5 031
Kabel-TV	13 227	13 010
Fastighetsförsäkring	52 440	51 417
Fastighetsförvaltning, städning	151 080	141 059
Övriga avtal	6 818	6 082
	<u>780 659</u>	<u>733 153</u>
<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>		
Fastighet	271 621	39 243
Tvättstuga	4 992	9 122
Lägenhet	0	3 486
Hiss	2 271	744 148
Gård	10 328	1 056
	<u>289 212</u>	<u>797 055</u>

im S  
K  
✗



<b>Not 5 Övriga föreningskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionsarvoden	20 125	20 125
Datakommunikation	120 033	39 399
Fastighetsskatt	75 633	74 555
Övriga förvaltningskostnader	0	313
Administrativa kostnader	17 331	16 647
Bankkostnader	8 027	7 359
Trivselkostnader	4 716	1 480
Konsultarvoden	40 000	84 500
Pant- och överlåtelseavgifter	12 512	8 238
Övriga kostnader	700	997
Föreningsavgifter	5 670	0
	<u>304 747</u>	<u>253 613</u>

<b>Not 6 Styrelsekostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Arvoden till styrelsen	30 440	30 433
Arbetsgivaravgifter	8 992	9 133
	<u>39 432</u>	<u>39 566</u>

<b>Not 7 Byggnad och mark</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	54 293 937	51 968 250
Omklassificering pågående byggnation	0	1 930 336
Årets anskaffning	0	395 351
Mark	34 759 528	34 759 528
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>89 053 465</u>	<u>89 053 465</u>
Ingående avskrivningar	-4 870 424	-4 284 378
Årets avskrivningar	-586 046	-586 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 456 470</u>	<u>-4 870 424</u>
<b>Utgående planerat restvärde</b>	<b>83 596 995</b>	<b>84 183 041</b>
Redovisat värde byggnader	48 837 467	49 423 513
Redovisat värde mark	34 759 528	34 759 528
	<u>83 596 995</u>	<u>84 183 041</u>

Avskrivningar enligt plan på byggnad beräknas på en nyttjandeperiod till 100 år, på ommålning tak till 15 år, på byggnation balkonger till 40 år och på ombyggnad av lokal till lägenhet 100år

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	71 012 000	71 012 000
varav byggnad	31 058 000	31 058 000

*R EPN*  
*KB in*  
*CF*

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	39 475	39 281
Kabel-TV	3 379	3 306
Bredband	8 763	23 640
	<u>51 617</u>	<u>66 227</u>

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Nordea	0	4 787 500
Nordea	0	4 787 500
avgår kortfristig del	0	-100 000
	<u>0</u>	<u>9 475 000</u>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader	0	19 259
Förutbetalda hyror och avgifter	81 658	85 360
Sophantering	1 689	1 720
Värme	46 968	48 454
Ei	10 825	9 495
Revisionsarvode	21 000	21 000
Styrelsearvode	40 000	40 000
Övriga uppl kostnader	1 541	0
	<u>203 681</u>	<u>225 288</u>

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	<u>21 097 000</u>	<u>21 097 000</u>
	21 097 000	21 097 000

*Handwritten notes:*  
i RA  
K. RA  
B.G.

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

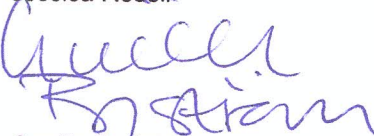
Stockholm den 26/4 2019

  
Ragnar Wijkström

  
Kristian Bjureby

  
Jessica Rosell

  
Ilya Mikhailov

  
Gunilla Byström

Min revisionsberättelse har avgivits 2019 - -

Beatrice Fejde  
Auktoriserad revisor