

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Propellern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Thomas Ragnar Bäckstadi	Vice ordförande
Helena Victoria Jonsson	Ledamot
Joakim Mauritz Ragnar Kempe	Ledamot
Christoffer Michael Gurd Myrbo	Ledamot
Björn Martin Wass	Ordförande

Jenny Linnea Rheborg	Suppleant	Avgick omg. pga. utlandsarbete
Agnes Mathilda Theresia Skoog	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG
----------------	----------------------	------

##### Valberedning

Eva Jänkälä	Avgått 2018-04-19
Maria Östman	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Propellern 1	1957	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som spetsvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 3 flerbostadshus.

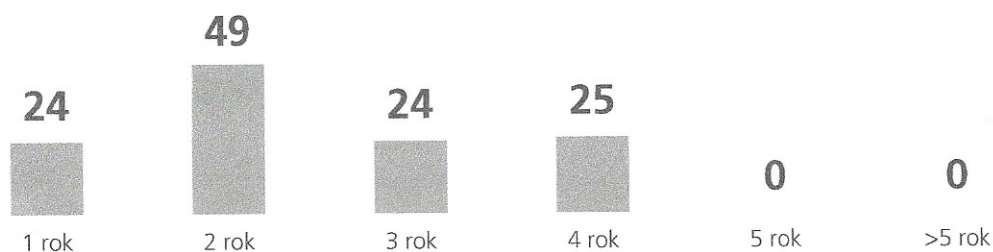
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 762 m<sup>2</sup>, varav 7 710 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 52 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hår- och fotvård	52 m <sup>2</sup>	2018-10-01

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugan Kontorslokal	2 rum m kokvrå, uthyrd.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppdatering av bergvärmepump H3	2017	
Fönsterbyte har genomförts i samtliga 3 hus	2017	
LED konvertering har genomförts av såväl utebelysning samt i våra gemensamhetsutrymmen	2017	
Relining liggande stammar genomförs under maj	2017	
Ny tvättmaskin har införskaffats	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2016	
Omfattande arbeten har utförts på värmeanläggningen	2016	
Omfattande arbeten har utförts på hissen i 5:an	2016 - 2017	Arbete pågår
Byte av låssystem till sk. taggar	2016	
Underhållsplan upprättad av SBC under 2012.	2015 - 2034	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

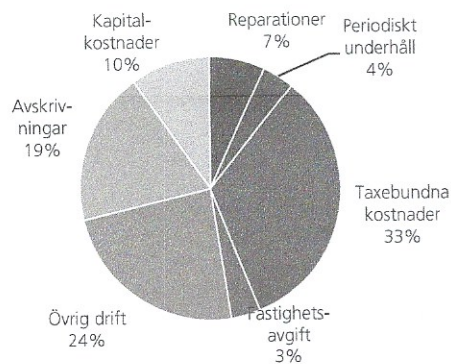
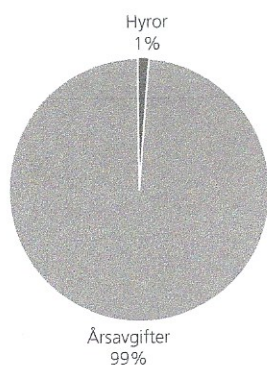
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget, Com Hem och Obenetwork AB
Teknisk förvaltning	Roslagens Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Skellefte Kraft
Entrémattor	Rentokil Initial Sweden
Kabel-TV	Com Hem
Revisor	Kpmg
E-on försäljning Sverige AB	Fjärrvärme
Swedal Fastighet AB	Städbolag

**Föreningens ekonomi**

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 454 333</b>	<b>3 100 623</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 807 839	5 806 648
Finansiella intäkter	23 118	12 901
Minskning kortfristiga fordringar	862 528	0
Ökning av kortfristiga skulder	25 406	0
	<b>6 718 890</b>	<b>5 819 549</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 198 886	2 929 503
Finansiella kostnader	444 167	533 694
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 292 846	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	886 024
Minskning av långfristiga skulder	110 832	46 250
Minskning av kortfristiga skulder	0	70 369
	<b>10 046 731</b>	<b>4 465 840</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 126 492</b>	<b>4 454 333</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 327 841</b>	<b>1 353 709</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vårstädning har genomförts

Liksom Höststädning

Nytt lån om 1,5 Mnr har tagits för fönsterbytet (total kostnad drygt 7 Mnr)

Omläggning av lån till s.k. STIBOR-lån (Stocholm Interbank Offered Rates) vilket sänkt våra kapitalkostnader väsentligt.

Medel reserveras årligen till det kommande underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten. Utöver detta amorteras 1 Mkr vid lösen av lån 2018-06-01.

Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste åren.

11 Styrelsemöten har genomförts

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 122 st

Överlåtelse under året: 22 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151

Tillkommande medlemmar: 30

Avgående medlemmar: 28

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	742	742	710	691
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 246	4 261	4 267	3 878
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	52	28	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	82	104	92
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	33	29	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	57	69	93	137
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 344	1 252	-2 475	-974
Nettoomsättning (tkr)	5 796	5 793	5 524	5 372

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 710 m<sup>2</sup> bostäder och 52 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	620 961	0	0	620 961
Fond för yttre underhåll	3 153 688	972 000	0	2 181 688
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 774 649</b>	<b>972 000</b>	<b>0</b>	<b>2 802 649</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 112 938	-972 000	1 251 643	-7 392 581
Årets resultat	1 344 371	1 344 371	-1 251 643	1 251 643
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 768 567</b>	<b>372 371</b>	<b>0</b>	<b>-6 140 938</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 993 918</b>	<b>1 344 371</b>	<b>0</b>	<b>-3 338 289</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 344 371
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 140 938
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-972 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 768 567</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

174 845
<b>-5 593 722</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 795 579	5 793 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 260	13 335
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 807 839</b>	<b>5 806 648</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 806 348	-2 550 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 666	-217 469
Personalkostnader	Not 6	-167 872	-161 359
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-843 533	-1 104 709
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 042 419</b>	<b>-4 034 212</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 765 420</b>	<b>1 772 436</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 118	12 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 167	-533 694
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-421 049</b>	<b>-520 793</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 344 371</b>	<b>1 251 643</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 344 371</b>	<b>1 251 643</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	25 201 216	24 957 057
Pågående byggnation	Not 9	5 226 759	0
Maskiner och inventarier	Not 10	57 067	78 672
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 485 042</b>	<b>25 035 729</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 485 042</b>	<b>25 035 729</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	493 337	864 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 729	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>529 066</b>	<b>864 006</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 13		
Kortfristiga placeringar		0	900 000
		<b>0</b>	<b>900 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		657 079	3 612 507
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>657 079</b>	<b>3 612 507</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 186 145</b>	<b>5 376 514</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 671 187</b>	<b>30 412 242</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		620 961	620 961
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 153 688	2 181 688
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 774 649</b>	<b>2 802 649</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 112 938	-7 392 581
Årets resultat		1 344 371	1 251 643
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 768 567</b>	<b>-6 140 938</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 993 918</b>	<b>-3 338 289</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	32 603 442	32 796 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 603 442</b>	<b>32 796 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	136 976	55 000
Leverantörsskulder		112 499	191 815
Övriga skulder		169 312	128 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	642 876	578 807
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 061 663</b>	<b>954 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 671 187</b>	<b>30 412 242</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt komponent plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund	100 år	
Byggnad utvändig	60-40 år	
Utemiljö allmänt	25 år	
Byggnad invändigt	50 år	
Installationer	30-50 år	
Standardförbättringar		30 år
Tvättstuga		30 år
Värmeanläggning		20-50 år
Stambyte		20-40 år
Inventarier		5-10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 717 363	5 717 363
Hyror lokaler	78 280	75 600
Parkering	0	400
Öresutjämning	-64	-50
	<b>5 795 579</b>	<b>5 793 313</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	10 597	4 075
Övriga intäkter	1 664	9 260
	<b>12 260</b>	<b>13 335</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	304 812	301 260
	Fastighetsskötsel beställning	4 071	11 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 350	3 204
	Snöröjning/sandning	8 331	10 050
	Städning entreprenad	78 219	79 625
	Städning enligt beställning	1 000	0
	Mattvätt/Hyrmattor	13 966	13 583
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 325
	Myndighetstillsyn	2 480	2 480
	Bevakning	0	2 896
	Gemensamma utrymmen	583	5 475
	Garage	616	0
	Gård	4 389	1 183
	Serviceavtal	75 636	45 156
	Förbrukningsmateriel	38 773	24 115
	Teleport/hissanläggning	3 938	0
	Störningsjour och larm	0	2 380
		<b>538 164</b>	<b>509 231</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	20 032
	Tvättstuga	28 812	5 619
	Källare	3 075	0
	Entré/trapphus	2 288	6 890
	Lås	0	17 923
	VVS	5 229	0
	Värmeanläggning/undercentral	86 535	140 500
	Ventilation	24 662	2 240
	Elinstallationer	41 226	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	36 594	0
	Bredband	6 510	0
	Hiss	67 106	50 392
	Mark/gård/utemiljö	6 128	26 613
		<b>308 165</b>	<b>270 209</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	61 813	0
	Tvättstuga	0	-32 756
	Sophantering/återvinning	0	46 791
	VVS	113 032	0
		<b>174 845</b>	<b>14 035</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	638 261	403 765
	Värme	467 134	638 036
	Vatten	243 482	254 032
	Sophämtning/renhållning	130 307	137 351
	Grovsopor	7 086	0
		<b>1 486 270</b>	<b>1 433 184</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	73 984	85 318
	Kabel-TV	61 850	81 362
		<b>135 834</b>	<b>166 680</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>163 070</b>	<b>157 336</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 806 348</b>	<b>2 550 675</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	7 859	5 093
	Juridiska åtgärder	0	7 500
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	19 139	4 901
	Styrelseomkostnader	210	5 034
	Fritids- och trivselkostnader	2 438	1 376
	Studieverksamhet	0	562
	Förvaltningsarvode	151 696	147 648
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	4 619	4 738
	Korttidsinventarier	1 477	0
	Konsultarvode	10 313	10 438
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 740	7 740
		<b>224 666</b>	<b>217 469</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	136 040	132 011
	Kostnadsersättningar	198	0
	Sociala kostnader	31 634	29 348
		<b>167 872</b>	<b>161 359</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Stomme och grund K3	242 838	0
	Yttertak K3	31 662	0
	Fasader/balkonger K3	66 490	0
	Stomkomplettering förening K3	60 791	0
	Stomkomplettering medlem K3	113 983	0
	Stamledningar VA K3	37 994	0
	Värmesystem K3	60 791	0
	Luftbehandlingssystem K3	63 324	0
	Förbättringar	0	1 083 104
	Fastighetsl inkl. svagström K3	64 591	0
	Hissar K3	21 711	0
	Sekundärbyggnader K3	7 599	0
	Utemiljö allmänt K3	50 153	0
	Inventarier	21 605	21 605
		<b>843 533</b>	<b>1 104 709</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	39 457 860	39 457 860
	Nyanskaffningar	1 066 087	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 523 947</b>	<b>39 457 860</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-14 500 804	-13 417 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-821 928	-1 083 104
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 322 732</b>	<b>-14 500 804</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 463 384	1 463 384
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	66 178 000	66 178 000
	Taxeringsvärde mark	48 086 000	48 086 000
		<b>114 264 000</b>	<b>114 264 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
	Lokaler	264 000	264 000
		<b>114 264 000</b>	<b>114 264 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	5 226 759	0
		<b>5 226 759</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	505 428	505 428
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>505 428</b>	<b>505 428</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-426 756	-405 151
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 605	-21 605
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-448 361</b>	<b>-426 756</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>57 067</b>	<b>78 672</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Kundfordringar	7 474	0
	Skattekonto	8 129	8 126
	Skattefordran	8 321	14 055
	Klientmedel hos SBC	469 413	841 819
	Placeringskonto hos SBC	0	6
		<b>493 337</b>	<b>864 006</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	14 797	0
	Kabel-TV	20 932	0
		<b>35 729</b>	<b>0</b>

<b>Not 13</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2017-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2016-12-31</b>
	Spiltan Räntefond Sverige	0	0	0	900 000
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>900 000</b>

<b>Not 14</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	2 181 688	1 209 688
	Reservering enligt stadgar	972 000	972 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 153 688</b>	<b>2 181 688</b>

**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,800 %	600 000	600 000	2018-12-28
Handelsbanken	1,350 %	1 200 000	1 200 000	2019-01-30
Handelsbanken	0,800 %	7 920 200	7 960 000	2018-06-01
Handelsbanken	0,800 %	1 960 000	1 980 000	2018-12-28
Handelsbanken	1,290 %	3 000 000	3 000 000	2018-12-30
Handelsbanken	1,610 %	1 000 000	1 000 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,610 %	1 500 000	1 500 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,610 %	500 000	500 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,610 %	400 000	400 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,350 %	1 188 000	1 200 000	2019-01-30
Handelsbanken	1,350 %	533 468	537 500	2019-01-30
Handelsbanken	0,800 %	1 500 000	1 500 000	2019-01-04
Handelsbanken	1,410 %	8 000 000	8 000 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,300 %	1 477 500	1 488 750	2019-03-01
Handelsbanken	1,300 %	1 961 250	1 985 000	2019-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 740 418</b>	<b>32 851 250</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-136 976	-55 000	
		<b>32 603 442</b>	<b>32 796 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 055 538 kr.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Städning entreprenad	6 759	0
El	123 411	0
Värme	44 898	0
Arvoden	0	69 000
Sociala avgifter	0	21 700
Ränta	12 968	28 100
Avgifter och hyror	454 840	460 007
	<b>642 876</b>	<b>578 807</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

TÄBY den 19 / 6 2018



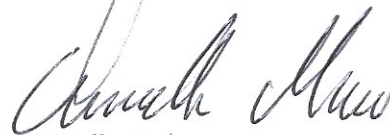
Thomas Bäckstadi  
Vice ordförande



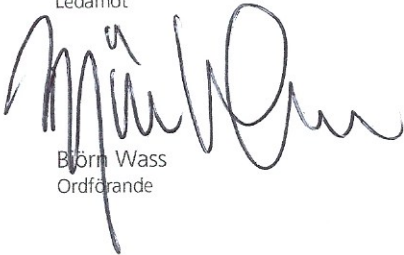
Victoria Jonsson  
Ledamot



Joakim Kempe  
Ledamot



Christoffer Myrbo  
Ledamot



Björn Wass  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 6 2018



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Propellern, org. nr 716000-0696

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Propellern för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Brf Propellern för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Solna den 20 juni 2018



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

