

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 49-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 145437 byte

Hashvärde SHA256:

6f9c549274c2f4cc3a35be6ca8a037349448c957731e136a9704b1e63ad5f2fd

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

Johan Olof Blohm

Signerat med BankID 2023-03-17 11:51 Ref: 9ad2a57f-d28e-418c-bd2c-577ba30d676a

LUCAS WARTIN

Signerat med BankID 2023-03-17 12:40 Ref: 32db52e2-c39d-4573-a627-b11d256a2ec2

Linda Cecilia Jansson

Signerat med BankID 2023-03-17 12:46 Ref: 4426087d-3c69-486e-83ea-6360fc75f810

PER TOMAS SEIDEL

Signerat med BankID 2023-03-20 07:31 Ref: b27ff2df-56d0-43f3-b31a-32fff19cd150

MARIA HÖJBERGER

Signerat med BankID 2023-03-22 14:43 Ref: c1368aa2-98fd-4556-8736-7b14d583ddc6

John Carl Petter Stårnevall

Signerat med BankID 2023-03-24 08:40 Ref: b4ad4f25-4f9b-40ea-9674-493f829af082

Joakim Häll

Signerat med BankID 2023-03-24 20:39 Ref: 4e3fa365-b2fc-4002-bf66-355cba70e7fa

Årsredovisning

för

HSB BRF Propellern 10 i Stockholm

769606-0099

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för HSB BRF Propellern 10 i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2018-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i HSB.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår

Fastigheten bebyggdes 1929.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 bostadsrätter, en hyresrätt och inga lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1:or	2:or
31 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 (senast i januari 2021).

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning:

HSB Fastighetsservice (tom 12/11)
Svanströms El & VVS (from 13/11)

Övriga avtal

Trappstädning	Smart Trappstädning
Hiss	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Tvätt av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Hushållsavfall	Stockholm Avlopp AB
El/Elnät	Fortum Markets AB/Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Internet	Stockholms Stadsnät AB
TV	Sappa TV

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har föreningen under 2022 fått in och godkänt följande:

- 7 andrahandsuthyrningar
- 6 försäljningar

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 10 stycken protokollförda sammanträden och har haft följande sammansättning:

Ledamöter

Olle Blohm	Ordförande & ekonomiansvarig
Linda Jansson	Sekreterare & ekonomiansvarig
Lucas Wartin	Fastighetsansvarig
Petter Stårnevall	Fastighetsansvarig
Maria Højberger	HSB-representant

Suppleanter

Emma Furuholm
Johanna Holm
Tea Wallin

Revisor

Extern revisor: Joakim Häll, BoRevision
Intern revisor: Tomas Seidel

Valberedning

Tomas Seidel

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-04 på vår innegård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Balkonger byggdes under 2022 till 4 lägenheter samt 1 balkongdörr till en lägenhet på entréplan.
- OVK besiktning är gjord. Och en ny tolkning av lagen, dels av HSB och av en obunden jurist, är att föreningen ansvarar för ventilationen och ska stå för åtgärdskostnaderna.
- Fastighetsskötsel: HSB sades upp. Ny fastighetsskötare är Svanströms El & VVS.
- Vi har gjort en taktillsyn, ingen anmärkning på detta
- Stamspolning gjordes 11 april.
- Underhåll av trädgården, tack vare en städ dag 4/9 men också av trädgårdsgruppen som klippt gräset, skött om gården och planterat en blodlönn utanför porten.
- Hissen: Vi har tyvärr haft problem med hissen under hösten 2022. Men nu hoppas vi att tillräcklig service åt är gjord.

Kommande aktiviteter under 2023

- From januari 2023 är det lag på att sortera matavfall. Varje medlem har fått utrustning för detta.
- De lägenheter som fick anmärkning på OVK ska åtgärdas. Detta arbete påbörjades i januari.
- Årsavgiften höjs from april 2023.
- Vi behöver se över vår värmecentral.
- Vi fortsätter se över våra avtal för kostnadseffektivisering.

Löner och arvoden

- Till styrelsen utgår arvode vilket är bestämt till 50 000 kr exklusive sociala avgifter.
- Till Internrevisor utgår arvode vilket är bestämt till 3 500 kr exklusive sociala avgifter.
- Till Valberedningen utgår arvode vilket är bestämt till 3 000 kr exklusive sociala avgifter.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultaträkningen. Vårt lån omförhandlades i februari 2023. Det ekonomiska läget i landet gör att vi får en väsentlig räntehöjning under större delen av 2023.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 127 828 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna kommer att höjas med 10 % från 1 april 2023.

Lån

Föreningen har ett lån hos Nordea Hypotek AB om 7 059 666 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 005	1 004	959	957
Resultat efter finansiella poster	-128	-19	-427	-60
Soliditet (%)	71	69	70	71
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	942	942	897	897
Lån per kvm bostadsrättsyta	7 219	7 219	7 219	7 291
Räntekänslighet (%)*	7	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	96	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	297	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till kvm bostadsrättsyta

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

*Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	17 692 359			17 692 359
Upplåtelseavgift	3 353 363			3 353 363
Fond för yttre underhåll	1 792 581		109 800	1 902 381
Balkongfond	157 080		26 520	183 600
Kapitaltillskott			852 228	852 228
Balanserat resultat	-5 506 734	-19 889	-109 800	-5 636 423
Årets resultat	-19 889	19 889	-127 828	-127 828
Totalt	17 468 760	0	750 920	18 219 680

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 636 423
avsättning till fond enligt underhållsplan	-150 000
årets förlust	-127 828
	-5 914 251
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 914 251
	-5 914 251

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 005 570	1 003 889
Övriga rörelseintäkter	2	19 536	29 349
Summa rörelseintäkter		1 025 106	1 033 238
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-435 272	-374 673
Driftskostnader	4	-281 146	-284 685
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-101 640	-83 767
Personalkostnader	6	-74 504	-73 904
Avskrivningar	7	-225 982	-203 426
Summa rörelsekostnader		-1 118 544	-1 020 455
Rörelseresultat		-93 439	12 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		573	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 962	-32 672
Summa finansiella poster		-34 389	-32 672
Resultat efter finansiella poster		-127 828	-19 889
Årets resultat		-127 828	-19 889

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

25 194 988

24 676 699

Summa materiella anläggningstillgångar

25 194 988

24 676 699

Summa anläggningstillgångar

25 194 988

24 676 699

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

24 384

21 380

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

73 416

64 676

Summa kortfristiga fordringar

97 800

86 056

Kassa och bank

Kassa och bank

286 416

376 738

Summa kassa och bank

286 416

376 738

Summa omsättningstillgångar

384 216

462 794

SUMMA TILLGÅNGAR

25 579 204

25 139 493

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 897 950	21 045 722
Fond för yttre underhåll		1 902 381	1 792 581
Balkongfond		183 600	157 080
Summa bundet eget kapital		23 983 931	22 995 383
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 636 423	-5 506 734
Årets resultat		-127 828	-19 889
Summa ansamlad förlust		-5 764 251	-5 526 623
Summa eget kapital		18 219 680	17 468 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 059 666	7 059 666
Leverantörsskulder		63 530	51 673
Övriga skulder		74 011	332 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 317	226 538
Summa kortfristiga skulder		7 359 524	7 670 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 579 204	25 139 494

Kassaflödesanalys

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -127 828 -19 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 225 982 203 426
Betald skatt -3 004 -3 010

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

95 150 180 527

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar 168 925 -94 914
Förändring av kortfristiga fordringar -8 740 -13 689
Förändring av leverantörsskulder 11 857 -22 587
Förändring av kortfristiga skulder -491 990 405 742

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-224 798 455 079

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -744 271 -157 965

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-744 271 -157 965

Finansieringsverksamheten

Balkongfond 26 520 22 440
Kapitaltillskott 852 228 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

878 748 22 440

Årets kassaflöde

-90 321 319 554

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 376 738 57 184

Likvida medel vid årets slut

286 417 376 738

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	921 539	921 539
Hyror bostäder	82 845	81 150
Kabel-tv avgift	1 186	1 200
	1 005 570	1 003 889

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	10 239	7 185
Övriga ersättningar och intäkter	3 259	0
Uthyrning andrahand	6 038	22 164
	19 536	29 349

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	-93 452	-69 150
Markytor, trädgård	-16 559	0
El	-72 778	-51 239
Värme	-173 406	-180 771
Vatten och avlopp	-57 523	-52 937
Sophämtning	-21 554	-20 575
	-435 272	-374 672

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-29 473	-27 179
Obl besiktning, OVK, hissbesiktning	-23 104	-2 976
Hisservice	-30 134	-62 604
Entrémattor	0	-1 248
Övriga fastighetskostnader	-24 320	-18 612
Fastighetsförsäkring	-37 527	-34 115
Kabel-tv	-17 424	-17 424
Fastighetsskötsel	-35 377	-38 720
Fastighetsskatt	-50 127	-48 147
Bredband	-33 660	-33 660
	-281 146	-284 685

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-18 500	-17 000
Rådgivning	-33 000	-32 078
Fastighetsförvaltning	-32 216	-31 336
Möteskostnader	-994	-925
Bankkostnader	-3 220	-6 467
Föreningsavgift	-11 410	-11 410
Förändring revisionskostnad	-1 500	15 449
Övriga Externa kostn	-800	0
	-101 640	-83 767

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	-56 752	-56 404
Lagstadgade sociala avgifter	-17 752	-17 500
	-74 504	-73 904

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-203 426	-203 426
Balkonger	-22 556	0
	-225 982	-203 426

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	27 188 700	27 188 700
Nyaanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	27 188 700	27 188 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 669 966	-2 466 540
Årets avskrivningar enligt plan	-203 426	-203 426
Utgående avskrivning enligt plan	-2 873 392	-2 669 966
Planenligt restvärde vid årets slut	24 315 308	24 518 734
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 000 000	14 400 000
Mark	31 000 000	22 200 000
	50 000 000	36 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 000 000	36 600 000
Lokaler	0	0
	50 000 000	36 600 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 729 227	1 571 262
Balkonger	744 271	157 965
Utgående anskaffningsvärde	2 473 498	1 729 227
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 571 262	-1 571 262
Årets avskrivningar enligt plan	-22 556	
Utgående avskrivning enligt plan	-1 593 818	-1 571 262
Planenligt restvärde vid årets slut	879 680	157 965
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	24 315 308	24 518 734
Balkonger	879 680	157 965
	25 194 988	24 676 699

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	0,500	2023-02-22	7 059 666 7 059 666	7 059 666 7 059 666
Kortfristiga skulder			7 059 666	7 059 666

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 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	12 000 000 12 000 000	12 000 000 12 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2023-

Olle Blohm
Ordförande

Linda Jansson
Ledamot

Lucas Wartin
Ledamot

Petter Stårnewall
Ledamot

Maria Højberger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor

Tomas Seidel
Revisor