Signerat dokument

Signera Årsredovisning 2023

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-2023.pdf
Storlek: 210135 byte
Hashvärde SHA256:
a6edea36a2399280a7ae35f049067338e9b446d7f34fb2bcea3c93362f6e7fb2

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 2024-03-25 12:53 Ref: 35237508-fb60-494f-b902-116d01328d2d

PER TOMAS SEIDEL
Signerat med BankID 2024-03-26 08:50 Ref: 825392af-cae6-4a81-949d-4aa28eafdf2d

Linda Cecilia Jansson
Signerat med BankID 2024-03-26 10:47 Ref: 88fa6b74-ed17-4f6a-ba4d-f333b5b53e94

LUCAS WARTIN
Signerat med BankID 2024-03-27 11:31 Ref: fd499783-7414-4d77-b41a-cb8dbe8ba52a

John Carl Petter Stärnevall
Signerat med BankID 2024-03-27 12:59 Ref: b33381a0-ebd5-48aa-b831-5516972401b6

MARIA HÖJBERGER
Signerat med BankID 2024-03-28 12:47 Ref: 2ff20125-d562-4641-b599-1780dd0818a0

WILLIAM LINDSTRÖM
Signerat med BankID 2024-04-01 10:59 Ref: e391f03e-361a-455b-bc99-238b53ca9ec0

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Årsredovisning

för

HSB BRF Propellern 10 i Stockholm

769606-0099

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	11

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

bo tema FASTIGHETS AB
info@botema.se | www.botema.se

Styrelsen för HSB BRF Propellern 10 i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

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.Under 2023 har hyresrätten återlämnats till föreningen och kommer att ombildas till bostadsrätt under 2024.

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.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning:
Svanströms El och VVS

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

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	Stockholms Stadsnät AB
TV	Sappa TV

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har föreningen under 2023 fått in och godkänt följande:

12 andrahandsuthyrningar
2 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 Stärnevall	Fastighetsansvarig
Maria Höjberger	HSB-representant

Suppleanter

Johan Weldeus
Johanna Holm
Tea Wallin

Revisor

Extern revisor: William Lindström, BoRevision
Intern revisor: Tomas Seidel
Suppleant: Oscar Merry

Valberedning

Kalle Jansson, ordförande
Tomas Seidel, ledamot

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-03 på vår innegård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

-Ventilation. Genomgång av samtliga lägenheter (endast 2 återstår 31/12 2023) där föreningen bekostat åtgärder som fick nedslag på OVK besiktning.
-Ändring av § 37 i våra stadgar angående ventilation, efter att ändring skett i § 7 BRL. Ändringen genomförs i samband med stämman 2024.
-Nytt dubbelskåp för matavfall.
-Avtal upprättat med berörda medlemmar angående uteplats på gården med s.k. benefik nyttjanderätt.
-Vi har tittat över dolda tillgångar i huset, bl. a. att göra en mindre lägenhet av cykelförrådet och det som idag är vår städskrubb.
-Fortsatt problem med hissen. Grinden krånglar och hoppar ur sitt läge.
-Månadsavgiften höjdes inför kvartal 2 med 10 % och kvartal 4 med 10 %
-Ny torktumlare och en ny tvättmaskin.
-Föreningens lägenhet, sanering och renovering.
-Städdag 7 oktober.
-Entrén + våning 0 målades
-Det kom mycket snö i slutet av 2023. Tomas Seidel har skottat och sandat. Tack Tomas!

Kommande aktiviteter under 2024
-En ny balkong bekostad av medlem, samt en balkongdörr till föreningens lägenhet.
-Ny medlemstavla till entrén.
-Fortsatt renovering av föreningens lägenhet på entréplan. bl.a. ska en mindre altan byggas på gården.
-Försäljning av föreningens lägenhet.
-Vi ser över vår värmecentral.
-Vi ser över våra fönster mot gatan, i första hand kungsbalkongerna på våning 5.

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 7 000 kr exklusive sociala avgifter.
Till Valberedningen utgår arvode vilket är bestämt till 6 000 kr exklusive sociala avgifter.

Lån
Föreningen har ett lån hos Nordea Hypotek AB om 7 859 666 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	1 066	1 005	1 004	959
Resultat efter finansiella poster	-963	-128	-19	-427
Soliditet (%)	67	71	69	70
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	1 039	942	942	897
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta(kr)	8 036	7 219	7 219	7 219
Skuldsättning per kvm totalyta*	7 683	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	-27	96	0	0
Räntekänslighet (%)	8	7	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	327	297	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	91	0	0	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

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Upplysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott om 962 771 kronor efter avskrivningar.
I och med kraftigt höjda räntor och stigande inflation höjde vi våra avgifter inför kvartal 2 och kvartal 4 med 10 % per gång. Under året har vi även tagit två extra lån, ett på 300 000 kr för att klara kostnaderna kring ventilationen, då ansvaret numera är föreningens. Vi har även tagit ett lån på 500 000 kr för sanering och renovering av föreningens lägenhet på entréplan. Vi planerar en försäljning av nämnda lägenhet under våren 2024. Förhoppningen är att i och med denna försäljning kunna halvera våra kortsiktiga lån till ca 4 milj.
En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

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	1 902 381		150 000	**2 052 381**
Balkongfond	183 600		30 600	**214 200**
Kapitaltillskott	852 228			**852 228**
Balanserat resultat	-5 636 423	-127 828	-150 000	**-5 914 251**
Årets resultat	-127 828	127 828	-962 771	**-962 771**
Totalt	**18 219 680**	**0**	**-932 171**	**17 287 509**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 914 251
avsättning till fond enligt underhållsplan	-383 000
Ianspråktagande av yttre fond	414 000
årets förlust	-962 771
	-6 846 022

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 846 022
	-6 846 022

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 066 866	1 005 570
Övriga rörelseintäkter	2	48 150	19 536
Summa rörelseintäkter		**1 115 017**	**1 025 106**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 163 554	-435 272
Driftskostnader	4	-261 401	-281 146
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-74 464	-101 640
Personalkostnader	6	-82 795	-74 504
Avskrivningar	7	-225 982	-225 982
Summa rörelsekostnader		**-1 808 196**	**-1 118 544**
Rörelseresultat		**-693 180**	**-93 439**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 339	573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 930	-34 962
Summa finansiella poster		**-269 591**	**-34 389**
Resultat efter finansiella poster		**-962 771**	**-127 828**
Årets resultat		**-962 771**	**-127 828**

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	24 969 006	25 194 988
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	54 134	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 023 140**	**25 194 988**
Summa anläggningstillgångar		**25 023 140**	**25 194 988**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		232 865	24 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 416	73 416
Summa kortfristiga fordringar		**313 281**	**97 800**
Kassa och bank			
Kassa och bank		506 759	286 416
Summa kassa och bank		**506 759**	**286 416**
Summa omsättningstillgångar		**820 040**	**384 216**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 843 180**	**25 579 204**

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 897 950	21 897 950
Fond för yttre underhåll		2 052 381	1 902 381
Balkongfond		214 200	183 600
Summa bundet eget kapital		**24 164 531**	**23 983 931**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 914 251	-5 636 423
Årets resultat		-962 771	-127 828
Summa ansamlad förlust		**-6 877 022**	**-5 764 251**
Summa eget kapital		**17 287 509**	**18 219 680**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 859 666	7 059 666
Leverantörsskulder		87 366	63 530
Övriga skulder		113 740	74 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		494 899	162 317
Summa kortfristiga skulder		**8 555 671**	**7 359 524**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 843 180**	**25 579 204**

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-962 771	-127 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		225 982	225 982
Betald skatt		1 883	-3 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-734 906**	**95 150**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-284 375	168 925
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 000	-8 740
Förändring av leverantörsskulder		23 836	11 857
Förändring av kortfristiga skulder		446 321	-491 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-556 124**	**-224 798**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-54 134	-744 271
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-54 134**	**-744 271**
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		30 600	26 520
Upptagna lån		800 000	0
Kapitaltillskott		0	852 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**830 600**	**878 748**
Årets kassaflöde		**220 342**	**-90 321**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		286 416	376 738
Likvida medel vid årets slut		**506 758**	**286 417**

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

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

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 015 996	921 539
Hyror bostäder	50 149	82 845
Kabel-tv avgift	720	1 186
Öresutjämning	1	0
	1 066 866	**1 005 570**

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 291	10 239
Övriga ersättningar och intäkter	0	3 259
Uthyrning andrahand	32 290	6 038
Erhållna statliga bidrag	9 570	0
Öresutjämning	-1	0
	48 150	**19 536**

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll	-804 896	-93 452
Markytor, trädgård	-3 377	-16 559
El	-50 603	-72 778
Värme	-213 180	-173 406
Vatten och avlopp	-70 809	-57 523
Sophämtning	-20 689	-21 554
	-1 163 554	**-435 272**

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-32 854	-29 473
Obl besiktning, OVK, hissbesiktning	-3 974	-23 104
Hisservice	-19 680	-30 134
Övriga fastighetskostnader	-39 054	-24 320
Fastighetsförsäkring	-41 618	-37 527
Kabel-tv	-19 324	-17 424
Fastighetsskötsel	-18 800	-35 377
Fastighetsskatt	-52 437	-50 127
Bredband	-33 660	-33 660
	-261 401	**-281 146**

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-20 000	-18 500
Rådgivning	0	-33 000
Fastighetsförvaltning	-35 716	-32 216
Möteskostnader	-860	-994
Bankkostnader	-4 108	-3 220
Föreningsavgift	-11 410	-11 410
Förändring revisionskostnad	-1 500	-1 500
Övriga Externa kostn	-870	-800
	-74 464	**-101 640**

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	-63 000	-56 752
Lagstadgade sociala avgifter	-19 795	-17 752
	-82 795	**-74 504**

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-203 426	-203 426
Balkonger	-22 556	-22 556
	-225 982	**-225 982**

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-2 873 392	-2 669 966
Årets avskrivningar enligt plan	-203 426	-203 426
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 076 818**	**-2 873 392**
Planenligt restvärde vid årets slut	**24 111 882**	**24 315 308**
Taxeringsvärde		
Byggnad	19 000 000	19 000 000
Mark	31 000 000	31 000 000
	50 000 000	**50 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 000 000	50 000 000
Lokaler	0	0
	50 000 000	**50 000 000**
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	2 473 498	1 729 227
Balkonger	0	744 271
Utgående anskaffningsvärde	**2 473 498**	**2 473 498**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 593 818	-1 571 262
Årets avskrivningar enligt plan	-22 556	-22 556
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 616 374**	**-1 593 818**
Planenligt restvärde vid årets slut	**857 124**	**879 680**
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	24 111 882	24 315 308
Balkonger	857 124	879 680
	24 969 006	**25 194 988**

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Balkonger	54 134	0
	54 134	**0**

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	4,200	2024-02-22	3 529 666	7 059 666
Nordea Hypotek AB	4,633	2024-02-22	3 530 000	0
Nordea Hypotek AB	5,120	2024-02-01	300 000	0
Nordea Hypotek AB	5,020	2024-03-06	500 000	0
			7 859 666	**7 059 666**
Kortfristiga skulder			7 859 666	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 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	**12 000 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2024-

Olle Blohm
Ordförande

Linda Jansson
Ledamot

Lucas Wartin
Ledamot

Petter Stärnewall
Ledamot

Maria Höjberger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

William Lindström
Revisor
Borevision AB

Tomas Seidel
Revisor

JOB, PTS, LCJ, LW, JCPS, MH, WL – Powered by TellusTalk: ID 1976330461