



Välkommen till årsredovisningen för Brf Propellern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Propellern 1	1957	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 122 bostadsrätter om totalt 7 710 kvm och 1 lokal om 52 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 762 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Martin Wass	Ordförande
Carl Göran Michael De Paulis	Styrelseledamot
Cim Maria Nathalie Wass	Styrelseledamot
Elias Folkesson	Styrelseledamot
Stefan Thor Göran George Göranson	Styrelseledamot

Valberedning

Ingela Simon
Rikard Ajsman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2015-2034 ● Underhållsplan upprättad av SBC under 2012.

2017 ● Fönsterbyte har genomförts i samtliga 3 hus
LED konvertering har genomförts av såväl utebelysning samt i våra gemensamhetsutrymmen

2017-2018 ● Extrastämma för fastställande av moderna stadgar
Möte och korrespondens med kommun ang. P-eländet

2018 ● Införande av en gemensam byta-prylar-hylla
Firat 60-årsjubiléum
Värmesystemet utrustat med extratankar för att minska knackningar i element
Omarbetad hemsida
Komplettering med nya cykelställ

2018-2019 ● TV-upphandling påbörjad
Upphandling omisolering av våra vindar

2023 ● Slutfört OVK
Ommålning av hissdörrar i entréplanen
Byte värmepumpar
Brandinspektion
Omfattande hissreparationer H3 & H1
Inköp av grillhus
Installerat ventilation i vår lokal

2024 ● Nya batterier brandvarnare
Uppgraderat stadgarna
Genomfört både vår- och höststädning
Utfört cykelrensning
Uppgraderat ventilationen för att slippa fler fuktskador
Invigt grillhuset
Bytt ut fjärrvärmen mot nya, egna, värmepumpar
Hissen i 5:an fått renoverad hastighetsregulator
Åtgärdat nedslag från Elrevision
Elrevision p.g.a. ny lagstiftning inom området

Avtal med leverantörer

	Fortnox finans AB
	Finansia Sverige AB
Brandskydd/Tillsyn	Brandsäkra Norden
Bredband	Obe Network
Data/Telefoni	Telenor
Dörröppnare	Tormax
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum
El	Switch Nordic green AB
El	Elbolag1
Elbilsladdning	Elaway AB
Elnät	Ellevio
Energikonsult	Lafor
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	S&P Insurance Consulting AB
Fastighetsskötsel	Rofas
Filter till våra fönster	Acticon
Finansiella tjänster	Handelsbanken
Fondsparande	Nordnet
Gemensam el	Infometric
Hissbesiktningar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hisskötsel	Elevate Stockholm
Info och juridiska tjänster	Bostadsrätterna
Info och juridiska tjänster	Borätt forum AB
Infoskärmar & bokning av tvättstugan	CLS Elektronikservice
Jourttjänst	DRS Dygnet Runt Service
Lån	Stadshypotek
Lås & larm	Österåkers lås & larm
Maskiner i tvättstugan	Leda Fastighetsservice
Revision	Kungsbron
Skyltar & P-tillstånd	Skyltdirekt AB
Sopor	Täby kommun
Sopor	Verdis
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Stamspolning	Sortera industry
Störningsjour	Rapid säkerhet AB
Störningsjour kväll/helg	Svenska störningsjouren AB
Tele/Data	3 (hi3g Access Ab)
Tv	Tele 2
Vatten	Roslagsvatten/Täby kommun
Websupport	Web

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorterar 297.000:-/år. Gjort en extra amortering om 567.000:-

Månadsspar i kapitalförsäkring 25.000:- igen. Vi hade dragit ner till 12.500:- men gick tillbaka till det högre beloppet i september, när vi såg att vi hade ekonomi till det.

Vi har installerat hjärtstartare i 3:an.

Uppgraderat internet till 2,5 gig.

I övrigt har vi försökt spara och gnetat för att hålla budgeten, vilket verkar ha lönat sig.

Bytt ut en av våra värmepumpar. Garantijobb.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Genomfört upphandling av låneinstitut, SHB, vår gamla bank, gav bästa bud.

Upphandlat ekonomiskt förvaltare, även har gav bef. bästa budet, så vi behöll SBC.

Bytt revisor till Kungsbron.

Sagt upp fjärrvärmes och installerat nya värmepumpar.

Skapat brandrutiner

Uppdaterat vårt larmsystem till 5G

Delat ut brandvarnare till hugade medlemmar

Övriga uppgifter

Försett vår lokal med jordade eluttag

Låtit spola avloppsledningen som går ut från 3:an, med anledning av översvämning

Klottersanerat

Lyckats få kommunen att rensa ogräs på sin sida av gatan

Installerat ljusslinga på uteplatsen

Renoverat avlopp i ettan

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 154 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 973 837	6 391 209	6 287 071	6 218 163
Resultat efter fin. poster	253 953	-513 012	-711 446	-802 928
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	5 051 436	4 574 436	4 318 133	4 112 959
Taxeringsvärde	159 585 000	167 678 000	167 678 000	167 678 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	889	811	790	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	97,7	92,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 918	4 030	4 077	4 143
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 891	4 003	4 050	4 143
Sparande / kvm totalyta, kr	186	83	89	145
Elkostnad / kvm totalyta, kr	184	166	161	182
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	0	63	69	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	47	34	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	276	263	282
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	4,21	4,40	1,52
Räntekänslighet (%)	4,41	4,97	5,16	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 426 472 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	620 961	-	-	620 961
Fond, yttre underhåll	4 574 436	-	477 000	5 051 436
Balanserat resultat	-7 637 595	-513 012	-477 000	-8 627 606
Årets resultat	-513 012	513 012	253 953	253 953
Eget kapital	-2 955 209	0	253 953	-2 701 256

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 150 606
Årets resultat	253 953
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-477 000
Totalt	-8 373 653

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-8 373 653

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 973 840	6 391 209
Övriga rörelseintäkter	3	-400	3 263
Summa rörelseintäkter		6 973 440	6 394 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 152 612	-3 911 667
Övriga externa kostnader	8	-260 754	-234 857
Personalkostnader	9	-309 093	-305 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 189 584	-1 155 209
Summa rörelsekostnader		-5 912 043	-5 606 890
RÖRELSERESULTAT		1 061 396	787 582
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	82 494	13 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-889 937	-1 314 101
Summa finansiella poster		-807 443	-1 300 593
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		253 953	-513 012
ÅRETS RESULTAT		253 953	-513 012

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	26 097 234	27 251 118
Maskiner och inventarier	13	785 460	821 160
Summa materiella anläggningstillgångar		26 882 694	28 072 278
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	15	604 217	379 224
Summa finansiella anläggningstillgångar		604 217	379 224
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 486 911	28 451 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 698	73 735
Övriga fordringar	14	225 511	584 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	195 930	205 315
Summa kortfristiga fordringar		464 139	863 706
Kassa och bank			
Kassa och bank		786 740	96 593
Summa kassa och bank		786 740	96 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 250 878	960 299
SUMMA TILLGÅNGAR		28 737 789	29 411 801

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		620 961	620 961
Fond för yttre underhåll		5 051 436	4 574 436
Summa bundet eget kapital		5 672 397	5 195 397
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 627 606	-7 637 595
Årets resultat		253 953	-513 012
Summa ansamlad förlust		-8 373 653	-8 150 606
SUMMA EGET KAPITAL		-2 701 256	-2 955 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 001 506	1 812 000
Övriga långfristiga skulder		100	100
Summa långfristiga skulder		11 001 606	1 812 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 198 630	29 256 132
Leverantörsskulder		207 199	278 603
Skatteskulder		27 017	20 752
Övriga kortfristiga skulder		187 228	186 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	817 366	812 748
Summa kortfristiga skulder		20 437 440	30 554 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 737 789	29 411 801

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 061 396	787 582
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 189 584	1 155 209
	2 250 980	1 942 791
Erhållen ränta	10 494	13 508
Erlagd ränta	-907 439	-1 352 755
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 354 035	603 543
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 172	-14 550
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-42 467	-536 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 330 740	52 621
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-375 000
Förvärv av finansiella tillgångar	-225 000	-225 000
Avyttring av finansiella tillgångar	72 007	577 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-152 993	-22 992
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-867 996	-364 930
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-867 996	-364 930
ÅRETS KASSAFLÖDE	309 751	-335 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	663 571	998 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	973 322	663 571

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Propellern är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,60 - 3,30 %
Yttertak	3,30 %
Fasader	3,30 %
Stamledningar VA	2,40 %
Stamledningar Värme	3,30 - 4,00 %
Ventilation	3,30 %
El	2,20 - 10,00 %
Hissar	2,50 %
Sekundärbyggnader	2,80 %
Fönster	3,30 %
Byggnad	1,30 - 6,70 %
Styr & övervakning	4,00 %
Installationer	4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 423 990	5 888 892
Hysesintäkter lokaler	104 437	102 396
Hysesintäkter garage	0	1 107
Hysesintäkter p-plats, moms	1 200	2 360
El	8 248	0
El, moms	366 284	364 129
Elintäkter laddstolpe moms	3 743	0
Intäkter solel, moms	574	166
Parkering	0	350
Nycklar/lås vidarefakturerings	326	668
Påminnelseavgift	840	120
Dröjsmålsränta	509	0
Pantsättningsavgift	11 745	8 547
Överlåtelseavgift	16 170	13 970
Administrativ avgift	8 820	3 724
Andrahandsuthyrning	26 950	4 780
Öres- och kronutjämnings	4	0
Summa	6 973 840	6 391 209

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-400	3 263
Summa	-400	3 263

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	414 828	409 813
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 569
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 638
Larm och bevakning	31 980	3 934
Städning enligt avtal	103 502	93 299
Besiktningar	2 116	20 156
Hissbesiktning	4 688	4 500
Brandskydd	83 564	78 451
Bevakning	10 931	12 441
Gårdkostnader	6 373	5 350
Gemensamma utrymmen	0	2 619
Snöröjning/sandning	9 636	8 876
Serviceavtal	134 971	61 759
Mattvätt/Hyrmattor	19 816	19 557
Fordon	438	0
Förbrukningsmaterial	5 000	27 371
Summa	827 843	757 332

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 000	3 924
Tvättstuga	27 434	62 844
Trapphus/port/entr	0	8 118
Dörrar och lås/porttele	5 568	33 469
VVS	142 851	11 308
Värmeanläggning/undercentral	562 199	42 676
Ventilation	0	35 519
Elinstallationer	7 895	18 631
Hissar	29 837	70 612
Vattenskada	0	17 523
Summa	784 783	304 624

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 425 691	1 286 311
Uppvärmning	920	490 828
Vatten	355 382	367 196
Sophämtning/renhållning	252 631	233 534
Grovsopor	9 334	13 157
Summa	2 043 958	2 391 026

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	163 138	151 435
Kabel-TV	36 087	45 188
Bredband	80 626	56 421
Fastighetsskatt	216 178	205 640
Summa	496 029	458 684

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	9 401	15 004
Inkassokostnader	521	2 756
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	464	16 592
Fritids och trivselkostnader	254	178
Föreningskostnader	4 676	17 025
Förvaltningsarvode enl avtal	109 692	105 700
Överlåtelsekostnad	24 696	14 042
Pantsättningskostnad	16 758	12 900
Administration	18 055	4 116
Konsultkostnader	36 568	6 875
Bostadsrätterna Sverige	8 420	8 420
Summa	260 754	234 857

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	235 200	232 204
Arbetsgivaravgifter	73 893	72 953
Summa	309 093	305 157

NOT 10, FINANSIELLA INTÄKTER

	2025	2024
Ränteintäkter från bank	-10 147	-13 247
Ränteintäkter skattekonto	-347	-261
Övriga finansiella intäkter	72 000	0
Summa	61 506	-13 508

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	889 914	1 314 194
Dröjsmålsränta	23	-93
Summa	889 937	1 314 101

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 337 415	49 962 415
Årets inköp	0	375 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 337 415	50 337 415
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 086 297	-21 966 788
Årets avskrivning	-1 153 884	-1 119 509
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 240 181	-23 086 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 097 234	27 251 118
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 463 384</i>	<i>1 463 384</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 474 000	96 561 000
Taxeringsvärde mark	57 111 000	71 117 000
Summa	159 585 000	167 678 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 397 988	1 397 988
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 397 988	1 397 988
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-576 828	-541 128
Årets avskrivning	-35 700	-35 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-612 528	-576 828
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	785 460	821 160

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 640	17 541
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	288	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	137
Transaktionskonto	186 582	566 959
Borgo räntekonto	0	19
Summa	225 511	584 656

NOT 14, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Kapitalförsäkring	798 152	604 216	379 224
Summa	798 152	604 216	379 224

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 614	39 738
Förutbet städ	17 465	15 425
Förutbet fjärrvärme	0	920
Förutbet försäkr premier	54 751	54 168
Förutbet kabel-TV	7 983	11 355
Förutbet bredband	18 187	17 843
Upplupna intäkter	66 930	65 866
Summa	195 930	205 315

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	3,05 %		567 000
Handelsbanken	2029-12-30	3,00 %	1 830 000	1 830 000
Handelsbanken	2028-12-30	2,84 %	2 790 000	2 820 000
Handelsbanken	2029-12-30	3,00 %	1 395 006	1 410 002
Handelsbanken	2026-03-30	3,86 %	1 835 000	1 835 000
Handelsbanken	2026-05-27	2,43 %	250 000	310 000
Handelsbanken	2028-03-01	2,98 %	645 000	765 000
Stadshypotek AB	2026-01-09	2,35 %	1 398 750	1 413 750
Stadshypotek	2026-01-30	2,45 %	497 180	497 180
Stadshypotek	2026-01-30	2,45 %	1 095 000	1 107 000
Handelsbanken	2028-03-01	2,98 %	942 500	952 500
Handelsbanken	2028-03-01	2,98 %	476 250	481 250
Handelsbanken	2028-03-01	2,98 %	1 428 750	1 443 750
Handelsbanken	2028-03-01	2,98 %	381 000	385 000
Handelsbanken	2026-06-03	2,42 %	7 700 000	7 700 000
Handelsbanken	2026-06-05	2,41 %	6 422 700	6 422 700
Stadshypotek AB	2029-12-30	3,00 %	1 116 000	1 128 000
Summa			30 203 136	31 068 132
Varav kortfristig del			19 198 630	29 256 132

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 663 156 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 158	2 798
Uppl kostn el	196 399	191 280
Uppl kostnad Värme	0	29 122
Uppl kostn räntor	50 266	67 768
Uppl kostnad Sophämtning	6 988	6 987
Uppl kostn bredband	372	0
Förutbet hyror/avgifter	556 183	514 793
Summa	817 366	812 748

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 260 000	34 260 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kommer lösa ytterligare ett lån om 497.180:- Vi gör ifrån rörlig ränta på många lån och varvar bindningstider på 3, 4 och 5 år. Avgiften har höjt under 2026-02-01 med 2%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby

Björn Martin Wass
Ordförande

Carl Göran Michael De Paulis
Styrelseledamot

Cim Maria Nathalie Wass
Styrelseledamot

Elias Folkesson
Styrelseledamot

Stefan Thor Göran George Göranzon
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 06:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 11:04

DOCUMENT ID:

rkvNcSFcZx

ENVELOPE ID:

BkLE9HK9We-rkvNcSFcZx

DOCUMENT NAME:

Brf Propellern, 716000-0696 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

b767344102876ae0e497d9fb68225d1d748f03a3eed83f8f1906e4dd61f6fdb7e942efa9ec2d070303aea5d95fb91e67e74d740046c7e0ceab5b9cc1bd980c76

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELIAS JAE BUM MIKAEL FOLKESSON eliasfolkesson@outlook.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 11:44 19.03.2026 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 193.183.132.191
2. STEFAN GEORGE GÖRAN ZON sg@jamtlandet.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 16:42 19.03.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.227
3. Björn Martin Wass bjorn.wass@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 16:49 19.03.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 185.147.237.19
4. Cim Maria Nathalie Wass nathalie.wass@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 19:44 19.03.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 185.86.105.145
5. Carl Göran Michael De Paulis micke.de.paulis@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 15:17 21.03.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.99.5
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 06:58 25.03.2026 06:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROPELLERN

Org.nr 716000-0696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROPELLERN för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROPELLERNs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, 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 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 för LCE 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 grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PROPELLERN för år 2025 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-12. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 06:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 11:04

DOCUMENT ID:

SyD49SK9Ze

ENVELOPE ID:

HkP4qBt9Wl-SyD49SK9Ze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRO PELLERN 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

eb62f036c9ff8e12b1472e14a724a3ce9a35d6b1a987e9704e27ef74186a4cf168fafd30173283d7146abc486ca3c2380a93d5c93b30f683658abe53e02f00ea

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	25.03.2026 06:58	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	25.03.2026 06:56	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed