



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Propellern i Torslanda

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen BRF Propellern/BRF Piloten. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar 10 parkeringsplatser för gäster och gångbana.

#### Styrelsen

Johanna Zachrisson	Ordförande
Göte Valdemar Andersson	Ledamot
Kate Johnson	Ledamot
Monica K Isabell Johnsson Mattsson	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fiola Rexhepi	Ordinarie Extern	BoRevision
---------------	------------------	------------

### Valberedning

Göte Andersson  
Malin Svala

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-20.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-23 med anledning av val av ny revisionsbyrå samt revisor då PwC lämnar sitt uppdrag per 2022-12-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Amhult 1:278	2006-05-13	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

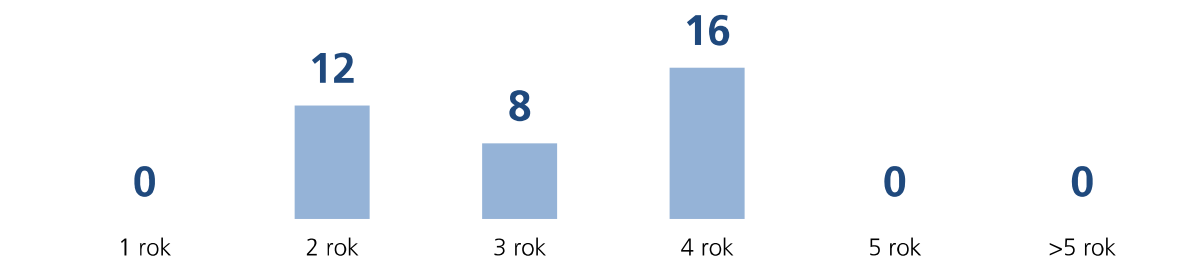
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 192 m<sup>2</sup>, varav 3 192 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Träd har fällts på utegården	2022	Sjukdom på träd
Fortsatt upprustning gemensam utegård	2022	Högre trivselfaktor på utegården
Spolning av avloppsbrunnar	2022	Enligt underhållsplan
Tillsyn lekplats på utegården	2022	Ökad säkerhet i föreningen
Tillsyn lås i gemensamma utrymmen	2022	Ökad säkerhet i föreningen
Målning i samtliga trapphus	2021	Underhåll av trapphus
Upprustning gemensam utegård	2021	Högre trivselfaktor på utegården
Boulebana på utegård	2020	Högre trivselfaktor på utegården
Avloppsrensning	2019	Underhåll av avlopp
EL Omkoppling av strömförsörjning från Piloten till Propellern	2019	Bära våra egna EL-Kostn.
Installation av nya portlås- samt infotavlor	2019	Överskådligare och enklare att göra uppdateringar
Frånluftsrensning ventilation	2019	Åtgärd efter OVK
Träd (4) har fällts på gården	2018	Ökat ljusinsläpp
Installation av automatiska dörröppnare	2018	Handikappanpassning
Breddning o markering p-platser	2017	Förenklad parkering
OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll	2017	Myndighets Krav
Träd (4) har fällts på gården	2017	Ökat ljusinsläpp samt nedskräpning på gården
Förändring av soprummet	2016	Miljöanpassning
Träd (3 st) har fällts på gården	2016	Fö att minska nedskräpningen
Monterat Autotändning i trappuppgångar	2016	Trygghets Faktor
Fasadbyte/omläggning	2015 - 2016	JM stod för kostnaderna
Ramper har installerats vid ingångarna	2014	Underlätta inpassage
Träd (4) har fällts på gården	2014	Öka ljusinsläpp på gården
Extra metallskydd har satts upp på våra entrédörrar	2014	För ökat skydd
Omläggning av växter mot gångbana (Riksbyggen)	2013	Förtydliga gångbanan
Stenläggning Pergola	2010	Tagit bort grus och lagt plattor.
Gummimatta under lekredskap	2010	För att slippa grus.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar	2023	Enligt underhållsplan
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	2023	Enligt underhållsplan
Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem	2023	Enligt underhållsplan
Tillsyn samt förbättringsåtgärder av tak	2023	
OVK besiktning	2023	Enligt lagstadgat intervall

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Övriga avtal finns i Styrelserummet	Styrelsen

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning. Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall. Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost. Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare. Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade. Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män. För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

## Föreningens ekonomi

Upprättat en ekonomisk kostnadskalkyl / budget som samstämmer med föreningens planerade underhållsplan med tydligare kostnadskontroll på årsbasis.

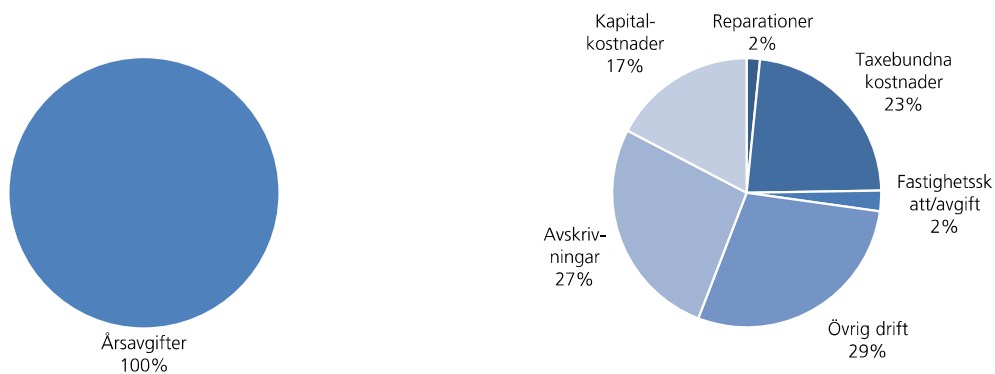
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2044.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 822 839</b>	<b>2 561 207</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 128 688	2 136 758
Finansiella intäkter	12 674	3 852
Minskning kortfristiga fordringar	61 866	0
Ökning av kortfristiga skulder	148 781	0
	<b>2 352 009</b>	<b>2 140 609</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 233 748	1 325 265
Finansiella kostnader	381 875	284 652
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 805
Minskning av långfristiga skulder	140 400	129 870
Minskning av kortfristiga skulder	0	123 386
	<b>1 756 024</b>	<b>1 878 978</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 418 825</b>	<b>2 822 839</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>595 986</b>	<b>261 632</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 1 519 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

Verksamhetsåret 2022 har präglats av samma omvärldsfaktorer som övriga världen. Redan tidigt på året upprättade ordförande och kassör en ekonomisk kostnadskalkyl baserat på föreningens underhållsplan för att ha en bättre kontroll och översyn över årliga samt kommande underhåll, främst större men även mindre.

Som en del i den ekonomiska kostnadsöversynen har ordförande samt kassör även haft ett tätt samarbete med Swedbank för att se över föreningens lån och ekonomi. Dessa dialoger har bland annat lett till att föreningens lån är amorteringsfria åren 2023-2024, med möjlighet att starta amortering när som helst igen om världsläget med räntor och kostnader förändras.

Efter mandat på årsstämman i april 2022 fick styrelsen i uppdrag att se över om föreningens medlemsavgifter behöver justeras. Medlemsavgifterna har inte justerats på många år. I samband med ett ordinarie styrelsemöte tog därefter styrelsen beslutet att höja hyrorna med 3% från 2023-01-01. Detta var något som medlemmarna informerades om via utskick samt på extra årsstämman i november 2022.

Vår revisionsbyrå PWC beslutade att man inte längre skulle som företag skulle fortsätta supportera bostadsrättsföreningar från 30/11-2022. Föreningen höll därför en extra årsstämma den 23 november 2022 för att besluta om ny revisor. Efter 5 offertanbud beslutade föreningen att godkänna styrelsens förslag om BoRevision i Sverige AB och Fiola Rexhepi som ny byrå och revisor för kommande räkenskapsår 2023.

Ett antal underhållsarbeten har utförts under året och vår utegård har fortsatt fått en uppfrysning under ledning av vår trädgårdsansvariga.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	658	658	718	718
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 590	9 634	9 675	10 032
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	11	9	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	93	78	82
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	28	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	120	89	96	92
Soliditet (%)	65	65	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-64	-59	477	39
Nettoomsättning (tkr)	2 117	2 114	2 302	2 305

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 192 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	46 500 000	0	0	46 500 000
Upplåtelseavgifter	10 970 000	0	0	10 970 000
Fond för yttre underhåll	1 411 714	95 760	0	1 315 954
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 881 714</b>	<b>95 760</b>	<b>0</b>	<b>58 785 954</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-42 667	-95 760	-58 906	111 999
Årets resultat	-63 860	-63 860	58 906	-58 906
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-106 528</b>	<b>-159 620</b>	<b>0</b>	<b>53 093</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>58 775 186</b>	<b>-63 860</b>	<b>0</b>	<b>58 839 047</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-63 860
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	53 093
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 760
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-106 527</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-106 527</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 117 173	2 113 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 515	23 146
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 128 688</b>	<b>2 136 758</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-906 936	-1 073 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 920	-106 123
Personalkostnader	Not 6	-181 892	-145 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-589 599	-589 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 823 347</b>	<b>-1 914 864</b>

### RÖRELSERESULTAT

**305 341**      **221 894**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 674	3 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 875	-284 652
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-369 201</b>	<b>-280 800</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-63 860**      **-58 906**

### ÅRETS RESULTAT

**-63 860**      **-58 906**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,12	86 338 965
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>86 338 965</b>	<b>86 928 564</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>86 338 965</b>	<b>86 928 564</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 134	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 260 787
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 264 921</b>	<b>1 737 064</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 210 487	1 202 590
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 210 487</b>	<b>1 202 590</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 475 409</b>	<b>2 939 654</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>89 814 373</b>	<b>89 868 218</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 470 000	57 470 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 411 714	1 315 954
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 881 714</b>	<b>58 785 954</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-42 667	111 999
Årets resultat		-63 860	-58 906
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-106 528</b>	<b>53 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 775 186</b>	<b>58 839 047</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	30 611 754	30 752 154
Leverantörsskulder		41 644	52 054
Skatteskulder		107 208	103 968
Övriga skulder		0	65 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	278 581	55 635
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 039 187</b>	<b>31 029 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 814 373</b>	<b>89 868 218</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	113 år	113 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 292 661	2 292 661
Årsavgifter - bortfall	-191 055	-191 055
Hyror parkering	12 900	12 000
Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
Öresutjämning	10	5
	<b>2 117 173</b>	<b>2 113 612</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	0	19 300
Återbäring försäkringsbolag	4 702	3 846
Övriga intäkter	6 813	0
	<b>11 515</b>	<b>23 146</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	8 664
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	9 000
	Fastighetskötsel gård beställning	78 727	56 800
	Snöröjning/sandning	10 107	32 932
	Städning entreprenad	28 700	24 500
	Hissbesiktning	4 774	4 748
	Gemensamma utrymmen	727	2 569
	Gård	18 876	25 314
	Serviceavtal	51 468	42 812
	Förbrukningsmateriel	1 857	0
	Fordon	339	0
		<b>195 574</b>	<b>207 339</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	5 038
	Entré/trapphus	7 881	0
	Lås	12 630	5 531
	VVS	11 853	13 653
	Värmeanläggning/undercentral	0	15 112
	Elinstallationer	0	9 313
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 625
	Tak	4 041	5 469
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 684
		<b>36 405</b>	<b>64 425</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	54 375
	Entré/trapphus	0	80 000
	Fasad	0	24 875
		<b>0</b>	<b>159 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	61 517	36 013
	Värme	289 423	295 749
	Vatten	93 190	88 340
	Sophämtning/renhållning	67 984	67 827
	Grovsopor	0	5 181
		<b>512 114</b>	<b>493 110</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 326	42 046
	Bredband	63 834	60 994
		<b>108 160</b>	<b>103 040</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>54 684</b>	<b>46 224</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>906 936</b>	<b>1 073 388</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	626	1 564
	Tele- och datakommunikation	0	649
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	16 250
	Föreningskostnader	3 483	2 373
	Styrelseomkostnader	1 007	45
	Fritids- och trivselkostnader	2 054	5 231
	Förvaltningsarvode	63 793	62 420
	Förvaltningsarvodena övriga	2 876	0
	Administration	21 918	2 794
	Korttidsinventarier	0	4 789
	Konsultarvode	24 418	4 719
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		<b>144 920</b>	<b>106 123</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	141 696	114 850
	Sociala kostnader	40 196	30 904
		<b>181 892</b>	<b>145 754</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	589 599	589 599
		<b>589 599</b>	<b>589 599</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	92 570 000	92 570 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>92 570 000</b>	<b>92 570 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 641 436	-5 051 837
	Årets avskrivningar enligt plan	-589 599	-589 599
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 231 035</b>	<b>-5 641 436</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>86 338 965</b>	<b>86 928 564</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 800 000	24 800 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	23 000 000
		<b>79 200 000</b>	<b>71 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	79 200 000	71 000 000
		<b>79 200 000</b>	<b>71 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	39 950	116 815
	Klientmedel hos SBC	1 153 609	569 942
	Fordringar	12 500	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 307
		<b>2 260 787</b>	<b>1 737 064</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 315 954	870 194
	Reservering enligt stadgar	95 760	95 760
	Reservering enligt stämmobeslut	0	350 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 411 714</b>	<b>1 315 954</b>



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	2,367 %	9 398 200	9 440 320	2023-01-28
Swedbank	3,338 %	6 511 062	6 542 990	2023-03-28
Swedbank	3,218 %	4 688 462	4 712 694	2023-03-28
Swedbank	3,104 %	10 014 030	10 056 150	2023-02-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>30 611 754</b>	<b>30 752 154</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 611 754	-30 752 154	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 788 594 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	35 100 000	35 100 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	74 031	41 887
Avgifter och hyror	204 550	13 748
	<b>278 581</b>	<b>55 635</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande underhållsarbeten redovisas under "väsentliga händelser".

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Johanna Zachrisson  
Ordförande

Göte Valdemar Andersson  
Ledamot

Kate Johnson  
Ledamot

Monica K Isabell Johnsson Mattsson  
Ledamot

Thomas Olsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fiola Rexhepi  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Propellern i Torslanda , org.nr. 716447-8377

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Propellern i Torslanda för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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 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 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 Brf Propellern i Torslanda för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)