

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Turbinen 24**

769603-9275

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Turbinen 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen är en bostadsrättsförening som har ett huvudsyfte att förvalta fastigheten på Folkskolegatan 5. De viktigaste aktiviteterna är att säkerställa en god ekonomi, medlemmarnas välmående samt fastighetsskötsel.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

Trots Covid genomförde styrelsen 10 digitala möten gällande våra förehavanden i föreningen. Vi hade en coronaanpassad städdag på våren, där alla gjorde olika uppgifter, vid olika tillfällen, från en anslagen checklista. Höststädningen blev inte av men utemöblerna ställdes in innan snön kom.

Vi passade på att amortera av ett av våra lån på 1 557 500 kr.

Kungsbalkongerna och stuprännorna fick äntligen sin välbehövliga renovering när lägenhet 162 blev tillgänglig på utsidan.

Fjärrvärmesystemet byttes ut då den var gammal och gick på reserven.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 22 st. Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtit under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st och 26 st vid dess slut.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Helene Falkirk	Ledamot	ordförande
Anders Falkirk	Ledamot	
Fabian von Yxkull	Ledamot	Flyttat dec 2021
Eric Daveby	Ledamot	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

## Revisor

Marina Hultman                      Revisor

## Valberedning

Vid ordinarie stämman 2021 valdes Jussi Järvinen och Carl Högfeldt att utgöra valberedning.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

<b>Flerårsöversikt, tkr (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 023	999	1 057	1 055	1 049
Resultat efter finansiella poster	-336	54	258	155	142
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	741	741	738	738	738
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	3 635	5 374	7 212	8 550	8 601
Soliditet (%)	81,0	76,0	64,0	59,0	59,0

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	13 738 351	4 695 700	1 419 996	-1 733 281	54 329	18 175 095
Disp av föreg års resultat				54 329	-54 329	0
Förändring under året			117 966	-117 966	-335 604	-335 604
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 738 351</b>	<b>4 695 700</b>	<b>1 537 962</b>	<b>-1 796 918</b>	<b>-335 604</b>	<b>17 839 491</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 796 918
till fond för yttre underhåll avsättes	-117 966
årets förlust	-335 604
	<b>-2 250 488</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 250 488
	<b>-2 250 488</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 022 174	998 285
Övriga rörelseintäkter	2	11 190	11 299
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 033 364</b>	<b>1 009 584</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-818 487	-361 236
Driftskostnader	4	-160 637	-179 981
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-50 176	-74 798
Personalkostnader	6	-26 284	-26 284
Avskrivningar	7	-214 928	-214 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 270 512</b>	<b>-857 227</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-237 148</b>	<b>152 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 456	-98 028
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 456</b>	<b>-98 028</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-335 604</b>	<b>54 329</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-335 604</b>	<b>54 329</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 441 407	19 656 335
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 441 407</b>	<b>19 656 335</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 441 407</b>	<b>19 656 335</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9
Övriga fordringar		10 714	8 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 780	43 506
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 494</b>	<b>51 732</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 448 637	4 158 531
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 448 637</b>	<b>4 158 531</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 473 131</b>	<b>4 210 263</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 914 538</b>	<b>23 866 598</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 434 051	18 434 051
Fond för yttre underhåll		1 537 962	1 419 996
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 972 013</b>	<b>19 854 047</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 796 918	-1 733 281
Årets resultat		-335 604	54 329
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 132 522</b>	<b>-1 678 952</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 839 491</b>	<b>18 175 095</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 860 000	3 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 860 000</b>	<b>3 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	1 565 000
Leverantörsskulder		81 887	80 131
Skatteskulder		1 575	885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 585	145 487
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>215 047</b>	<b>1 791 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 914 538</b>	<b>23 866 598</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

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.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Ombyggnation	15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	787 138	769 842
Hyror bostäder	98 159	108 994
Hyror lokaler	136 877	119 449
	<b>1 022 174</b>	<b>998 285</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Internet	877	1 001
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 380	838
Andrahandsuthyrning	7 933	9 460
	<b>11 190</b>	<b>11 299</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-522 224	-100 706
Markytor, trädgård	-1 676	-4 980
El	-50 670	-40 504
Värme	-194 859	-169 370
Vatten och avlopp	-30 418	-30 026
Sophämtning/renhållning	-18 640	-15 650
	<b>-818 487</b>	<b>-361 236</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-32 349	-41 576
Obl besiktningkost OVK,hiss	-14 353	-18 000
Hisservice	-11 981	-12 724
Övriga fastighetskostnader	-496	-7 801
Funktionskontroll Fjärrvärme	-3 875	-3 875
Fastighetsförsäkring	-41 001	-40 190
Kabel-tv	-4 305	-4 228
Bredband	-13 500	-13 500
Fastighetsskatt	-38 777	-38 087
	<b>-160 637</b>	<b>-179 981</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsförvaltning	-45 416	-45 252
Bankkostnader	-2 260	-2 258
Rådgivning	-2 500	-22 288
Revisionsarvodena	0	-5 000
	<b>-50 176</b>	<b>-74 798</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelsearvode	-26 284	-26 284
	<b>-26 284</b>	<b>-26 284</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnad	-154 928	-154 928
Ombyggnad	-60 000	-60 000
	<b>-214 928</b>	<b>-214 928</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	22 199 150	22 199 150
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 199 150</b>	<b>22 199 150</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 662 815	-2 507 887
Årets avskrivningar enligt plan	-154 928	-154 928
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 817 743</b>	<b>-2 662 815</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 381 407</b>	<b>19 536 335</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	14 922 000	14 922 000
Mark	24 400 000	24 400 000
	<b>39 322 000</b>	<b>39 322 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	38 800 000	38 800 000
Lokaler	522 000	522 000
	<b>39 322 000</b>	<b>39 322 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	900 000	900 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-780 000	-720 000
Årets avskrivningar enligt plan	-60 000	-60 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-840 000</b>	<b>-780 000</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>60 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	19 381 407	19 536 335
Ombyggnad	60 000	120 000
	<b>19 441 407</b>	<b>19 656 335</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
stadshypotek	0,900	2021-03-30	0	1 565 000
Stadshypotek	1,960	2023-03-30	3 860 000	3 900 000
			<b>3 860 000</b>	<b>5 465 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	1 565 000

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 156 000 <b>9 156 000</b>	9 156 000 <b>9 156 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Underskrifter

Stockholm



Helene Falkirk  
Ordförande



Anders Falkirk



Eric Laveby

Min revisionsberättelse har lämnats



Marina Hultman  
Revisor

## Revisionsberättelse Brf Turbinen 24

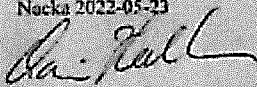
Org.nr 769603-9275

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för tiden 2021-01-01 till 2021-12-31 i Brf Turbinen 24.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Vi anser att revisionen ger en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka 2022-05-23



Marina Hultman