

Årsredovisning för

Brf Turbinen 21

716421-8807

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Turbinen 21, 716421-8807, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2022-01-01-2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Turbinen 21 har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för medlemmarnas permanentboende utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger sedan februari 1998 fastigheten Turbinen 21 med adress Tobaksspinnargatan 6 i Stockholm. Fastigheten består av 33 st bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 1 170 kvadratmeter, där samtliga vid årets utgång är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Låneöversikt

<i>kredit- institut</i>	<i>skuld 2021-12-31</i>	<i>skuld 2022-12-31</i>	<i>räntesats 2022-12-31</i>	<i>konverterings- datum</i>
SEB	1 642 000	1 642 000	2,98%	2023-11-28
SEB	3 108 000	3 108 000	0,91%	2027-11-28
SEB	3 073 250	3 043 250	1,24%	2025-01-28
		7 793 250		

Förvaltning

Föreningen har sedan 2004 ett avtal med Ekonomistöd AB angående den ekonomiska förvaltningen.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Brandkontoret fr o m 2006. Härtill finns också en ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också en skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar, vilken rådfrågas i olika frågor vid behov.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens sammansättningar för verksamhetsåret 2022 har bestått av ledamöter och suppleanter enligt nedan:

Från årsstämma 2021-05-19 fram till ordinarie årsstämma 2022-05-24:

Styrelseledamöter

Mats Nilsson
Marianne Waldekrantz
Helene Caldeman
Nese Nordgren
Magnus Fabricius

Styrelsesuppleanter

Mikael Feltenmark
Malin Bunge-Lindros
Malin Waldekrantz

Efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-24:

Styrelseledamöter

Mats Nilsson
Marianne Waldekrantz
Helene Caldeman
Martin Frid
Magnus Fabricius

Styrelsesuppleanter

Mikael Feltenmark
Malin Bunge-Lindros
Malin Waldekrantz

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda styrelsemöten.

Revisor

På ordinarie stämma valdes, till revisor, Jörgen Götehed och till revisorssuppleant, Joakim Mattsson (BoRevision i Sverige AB), båda för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Vid stämman deltog 11 medlemmar, samtliga röstberättigade. Inga motioner hade inkommit till denna stämma.

Genomförda större renoveringar och underhållsåtgärder

År	Underhållsåtgärder
1994	Stambyte
2010	Bredband
2014	Byte torktumlare och tvättmaskiner
2014	Energiglas i alla fönster utom takfönster
2017	"Sophus" utanför huset mot gatan
2018	Delvis ommålning av tak
2018	Energideklaration
2018	Ommålning av tak
2019	Renovering av trapphus - ommålning och slipning av golv
2019	Installation av balkonger
2020	Avbärare hiss
2021	Takfönster utbyta
2022	Underhållsspolning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll av fastigheten

En underhållsspolning av avlopp i alla lägenheter genomfördes i januari 2022.

Två torktumlare har bytts ut.

En driftövervakningstjänst av fjärrvärmen har inköpts under året från Stockholm Exergi. Vi har också installerat tre temperatursensorer, som utplacerats i några olika lägenheter. Vi har därmed kunnat observera lite varierande inomhustemperatur. En tjänst för inbalansering av värmesystemet liksom byte av termostater har därför beställts.

Vi har under året undersökt några av de åtgärder, som nämnts i den framtagna underhållsplanen.

Det har handlat om takmålning, renovering av kungsbalkonger och fasaden. Närmast ligger takmålning, som ska ske under 2023. Övriga nämnda åtgärder är aktuella först om några år.

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under 2022. Styrelsen beslöt höja årsavgiften med 6 % från den 1 januari 2023. Föregående höjning skedde för mer än 10 år sedan.

Ekonomi

Föreningen har god likviditet, nästan 2 000 000 kr i kassan, vilka kommer väl till pass när våra större underhållsåtgärder behöver genomföras. En stor del av de likvida medlen är placerade på ett räntebärande konto.

Liksom för alla bostadsrättsföreningar dominerar ränte- och energikostnaderna. Genom insatserna vi nu gör i vårt värmesystem hoppas vi få ner värmeförbrukningen. Dock kan vi inte göra något åt prishöjningarna från Stockholm Exergi. Vi har låg ränta på 75% av vår låneskuld, vilket gör att vår genomsnittsränta nu uppgår till ca 1,6%. I samband med villkorsändring av lån har vi infört amortering av desamma.

Övrigt

Styrelsen skickar nyhetsbrev regelbundet, som regel efter varje styrelsemöte. I övrigt sker kommunikation via vår Facebook-sida.

Vår årliga enkät visar på att de flesta trivs i huset och vi har även fått in några förbättringsförslag. Styrelsen har beslutat att införa appen Boappa, vilken är en anpassad för bostadsrättsföreningar. Bl.a. kan felanmälningar, boka tvättid och kommunikation med medlemmar göras via appen på ett enkelt sätt.

Städdagar har genomförts höst och vår dock med lite begränsat deltagande. Vi ser gärna att fler medlemmar aktiverar sig i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade 2022-12-31 48 st (47) medlemmar. Under 2022 har 9 st (2) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	895 482	880 092	874 063	875 633
Resultat efter finansiella poster	-15 131	-254 244	-1 073	-676 888
Soliditet, %	70	70	71	70
Skuldsättning per kvm	6 661	6 687	6 687	6 687
Årsavgift per kvm	707	707	707	707

Från och med nästa års årsredovisning är vi skyldiga att redovisa några nya nyckeltal. Vi startar redan nu och redovisar två nya nyckeltal. Normtal för skuldsättning/kvm är 5000 och för årsavgift/kvm 700. Skuldsättningsgraden ligger lite över normtalet, medan årsavgiften är lika. Dock vi har mycket god likviditet. Om detta hade beaktats i skuldsättningsgraden hade vi varit på "grönt".

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	17 351 399	2 677 841	979 395	-2 035 749
Disposition enl föreningsstämmobeslut				
Avs. yttre underh.fond enl. stadgar			130 800	-130 800
Årets resultat				-15 131
Vid årets slut	17 351 399	2 677 841	1 110 195	-2 181 680

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 166 549
årets resultat	-15 131
Totalt	-2 181 680
disponeras för	
avsättning fond för yttre underhåll (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)	175 800
balanseras i ny räkning	-2 357 480
Summa	-2 181 680

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	895 482	880 092
Summa rörelseintäkter		895 482	880 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-649 411	-855 552
Administrationskostnader	4,5	-87 623	-99 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-154 206	-154 206
Summa rörelsekostnader		-891 240	-1 109 656
Rörelseresultat		4 242	-229 564
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		29 748	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 749	31 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 870	-55 810
Summa finansiella poster		-19 373	-24 680
Resultat efter finansiella poster		-15 131	-254 244
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-15 131	-254 244
Skatter			
Årets resultat		-15 131	-254 244

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	25 117 308	25 271 514
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 117 308	25 271 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	574 737
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	574 737
Summa anläggningstillgångar		25 120 108	25 846 251
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		18 944	11 213
Övriga fordringar		48 181	53 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 956	35 496
Summa kortfristiga fordringar		110 081	99 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 884 950	1 169 992
Summa kassa och bank		1 884 950	1 169 992
Summa omsättningstillgångar		1 995 031	1 269 958
SUMMA TILLGÅNGAR		27 115 139	27 116 209

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 029 240	20 029 240
Yttre reparationsfond		1 110 195	979 395
Summa bundet eget kapital		21 139 435	21 008 635
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-2 166 549	-1 781 505
Årets resultat		-15 131	-254 244
Summa fritt eget kapital		-2 181 680	-2 035 749
Summa eget kapital		18 957 755	18 972 886
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	6 121 250	3 108 000
Summa långfristiga skulder		6 121 250	3 108 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	1 672 000	4 715 250
Leverantörsskulder		110 775	88 283
Skatteskulder		98 274	95 304
Övriga skulder		1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 084	136 486
Summa kortfristiga skulder		2 036 134	5 035 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 115 139	27 116 209

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-15 131	-254 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	154 206	154 206
	139 075	-100 038
Betald skatt	2 970	48 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	142 045	-51 891
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 115	-66 911
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder exklusive skulder till kreditinstitut	41 091	45 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 021	-73 072
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-12 000	-36 000
Avyttring av finansiella tillgångar	583 937	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	571 937	-36 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-30 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-
Årets kassaflöde	714 958	-109 072
Likvida medel vid årets början	1 169 992	1 279 064
Likvida medel vid årets slut	1 884 950	1 169 992

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	826 932	826 932
Avgifter kabel-TV, bredband	41 910	40 920
Övriga intäkter	26 640	12 240
	895 482	880 092

Not 3 Driftkostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Städning och fastighetsskötsel mm	42 332	51 407
Kostnader för hiss	6 260	58 107
Reparationer	134 611	274 412
Elkostnader	54 564	40 186
Uppvärmning	199 971	206 023
Vatten & avlopp	36 855	33 917
Avfallshantering	33 419	29 329
Fastighetsförsäkringspremier	22 116	21 431
Kabel-TV & bredband	52 468	52 358
Fastighetsskatt	50 127	48 147
Övriga driftskostnader	16 688	40 235
Summa	649 411	855 552

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Administrationskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övr förvaltningskostnader	2 283	6 607
Revisionsarvode	19 500	19 375
Styrelsearvode	-	24 000
Ekonomisk förvaltning	45 060	41 904
Övriga externa kostnader	10 280	8 012
Justering upplupen kostnad arvode revision	10 500	-
Summa	87 623	99 898

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 041 651	28 041 651
	28 041 651	28 041 651
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 770 137	-2 615 931
-Årets avskrivning enligt plan	-154 206	-154 206
	-2 924 343	-2 770 137
Redovisat värde vid årets slut	25 117 308	25 271 514
varav mark	8 000 356	8 000 356
Taxeringsvärde byggnader:	23 600 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark:	35 000 000	24 400 000
	58 600 000	43 600 000

Not 7 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174 032	174 032
-Avyttringar och utrangeringar	-6 380	-
	167 652	174 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-174 032	-174 032
-Avyttringar och utrangeringar	6 380	-
	-167 652	-174 032
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	574 737	538 737
-Tillkommande tillgångar	12 000	36 000
-Avgående tillgångar	-583 937	
Redovisat värde vid årets slut	2 800	574 737

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 672 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	6 121 250
	7 793 250

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 300 000	11 300 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	inga	inga
Summa ställda säkerheter	11 300 000	11 300 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Stockholm den

.....
Mats Nilsson

.....
Marianne Waldekrantz

.....
Helene Caldeman

.....
Martin Frid

.....
Magnus Fabricius

Min revisionsberättelse har lämnats den

.....
Jörgen Götehed, revisor
BoRevision i Sverige AB

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende