

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

Årsredovisning

för

Brf Turbinhallen

769629-0464

Räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Turbinhallen registrerades hos Bolagsverket den 6 november 2014 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheten Nacka Sicklaön 145:19 i Nacka kommun. Föreningen består av 205 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 3 hyreslokaler. Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret. Föreningen är en s.k. äkta bostadsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändrade regler för bostadsrättsföreningar kommer träda i kraft 1 januari 2023 vilket bland annat innebär nya nyckeltal och en kassaflödesanalys som ska öka förståelsen om föreningens ekonomi. Styrelsen har redan i årets årsredovisning implementerat några av dessa förändringar.

Utöver det har under det gångna året flera åtgärder tagits för att minska och förebygga inbrotten i garaget.

SPA-delen hålls fortsättningsvis stängd, på grund av mycket högre kostnader än vad den ekonomiska planen för föreningen anger och fuktigheten påverkar bland annat bergvärmepumparna negativt och kan potentiellt skada dem vilket skulle orsaka enorma kostnader.

Samfälligheten Järsla Sjö kommer fakturera moms i fortsättning, ändringen baseras på ett beslut från skatteverket. Då föreningen inte kan dra av all den moms samfälligheten debiterar ökar denna kostnad med ca 25%.

En del av överskottet som uppstått förra året från försäkringsärendet kring vattenskadan kommer användas för en avsättning till en underhållsfond för föreningen. Ett arbete kring en detaljerad underhållsplan pågår.

Styrelsen föreslår till föreningsstämman att avsättningar till underhållsfond görs retroaktivt med 0,1% av taxeringsvärdet sedan slutavräkningsdagen 31 december 2018. Föreslagen avsättning uppgår till 1 818 600 kronor.

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

Flerårsöversikt	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Årsavgift / m ² upplåten med bostadsrätt	700	700	698	165
Lokalhyra / m ² (LOA)	2 059	2 020	1 948	1 647
Garagehyra / m ² (Garageyta)	380	285	319	335
Lokalhyra / Totala intäkter	34,07%	32,59%	25,10%	30,05%
Skuldsättning / m ² (BOA)	18 297	18 391	18 484	18 577
Skuldsättning / m ² (Total yta)	12 565	12 629	12 693	12 757
Sparande / m ² (Total yta)	219	287	485	93
Räntekänslighet / m ² (Boendeyta)	183	184	185	186
Energikostnad / m ² (Total yta)	186	144	167	191

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift / m ² upplåten med bostadsrätt	Årsavgift bostadsrätter / BOA
Lokalhyra / m ² (LOA)	Lokalhyror / LOA
Garagehyra / m ² (Garageyta)	Garagehyror / Garageyta
Lokalhyra / Totala intäkter	Lokalhyra / Totala intäkter
Skuldsättning / m ² (BOA)	Fastighetslån / BOA
Skuldsättning / m ² (Total yta)	Fastighetslån / Total yta
Sparande / m ² (Total yta)	(Årets resultat+avskrivningar+kostnadsfört/planerat underhåll) / Total yta
Räntekänslighet / m ² (Boendeyta)	Räntebärande lån x 1% / BOA
Energikostnad / m ² (Total yta)	El-, fjärrvärme- och VA kostnader / Total yta

Förändring eget kapital	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	756 650 000	566 362	2 047 835	759 264 197
Disposition av föregående års resultat:				
Omföring till balanserat resultat		2 047 835	-2 047 835	0
Årets resultat			643 423	643 423
Belopp vid årets utgång	756 650 000	2 614 197	643 423	759 907 620

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	2021-07-01	2020-07-01
	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
balanserat resultat	2 614 197	566 362
årets resultat	643 423	2 047 835
Totalt	<u>3 257 620</u>	<u>2 614 197</u>
disponeras för:		
avsättning till underhållsfond	1 818 600	-
överföring till balanserat resultat	1 439 020	2 614 197
Totalt	<u>3 257 620</u>	<u>2 614 197</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2021-07-01 <u>2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>2021-06-30</u>
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	17 360 164	17 797 762
<i>Rörelseintäkter</i>		<u>17 360 164</u>	<u>17 797 762</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-9 496 674	-8 316 448
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-410 101	-634 309
Styrelsearvoden	4	-422 924	-284 694
Avskrivningar		-3 183 809	-3 137 212
<i>Rörelseresultat</i>		<u>3 846 656</u>	<u>5 425 098</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-3 203 233	-3 377 263
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<u>643 423</u>	<u>2 047 835</u>
<i>Årets resultat</i>		<u>643 423</u>	<u>2 047 835</u>

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	985 576 260	988 713 471
Inventarier	6	186 392	-
Summa anläggningstillgångar		<u>985 762 652</u>	<u>988 713 471</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		816 860	781 531
Övriga fordringar		91 671	67 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	345 489	289 646
Kassa och bank		12 390 994	9 895 516
Summa omsättningstillgångar		<u>13 645 014</u>	<u>11 034 120</u>
Summa tillgångar		999 407 666	999 747 591

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Eget kapital			
Inbetalda insatser		756 650 000	756 650 000
Balanserat resultat		2 614 197	566 362
Årets resultat		643 423	2 047 835
<i>Summa eget kapital</i>		759 907 620	759 264 197
Långfristiga skulder			
Mottagna depositioner		88 389	20 652
Skulder till kreditinstitut	8	234 306 348	235 506 380
<i>Summa långfristiga skulder</i>		234 394 737	235 527 032
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 200 032	1 200 032
Leverantörsskulder		564 501	482 358
Skatteskulder		1 118 000	1 088 000
Övriga kortfristiga skulder	9	4 281	56 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 218 495	2 129 899
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 105 309	4 956 362
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		999 407 666	999 747 591

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		240 006 500	240 006 500
<i>Summa ställda säkerheter</i>		240 006 500	240 006 500
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

Kassaflödesanalys	2021-07-01	2020-07-01
	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Intäkter	17 360 164	17 797 762
<i>Summa intäkter</i>	<u>17 360 164</u>	<u>17 797 762</u>
Driftskostnader	-9 496 674	-8 316 448
Förvaltnings- och externa kostnader	-410 101	-634 309
Personalkostnader	-422 924	-284 694
Räntekostnader	-3 203 233	-3 377 263
<i>Summa kostnader</i>	<u>-13 532 932</u>	<u>-12 612 714</u>
<i>Likviditet från resultatet</i>	<u>3 827 232</u>	<u>5 185 048</u>
Kundfordringar	-35 329	-97 035
Övriga kortfristiga fordringar	-80 087	5 289 317
Leverantörsskulder	82 143	-88 272
Övriga kortfristiga skulder	66 804	-2 876 259
<i>Likviditet från rörelsekapitalet</i>	<u>33 531</u>	<u>2 227 751</u>
<i>Akkumulerad likviditet från rörelsen</i>	<u>3 860 763</u>	<u>7 412 799</u>
Nettoninvesteringar	-232 990	-
Nettoförändring långfristiga lån	-1 132 295	-1 200 032
<i>Likviditet från investeringar och lån</i>	<u>-1 365 285</u>	<u>-1 200 032</u>
<i>Akkumulerad likviditetsförändring</i>	<u>2 495 478</u>	<u>6 212 767</u>
<i>Ingående likvida medel</i>	9 895 516	3 682 749
<i>Förändring under året</i>	2 495 478	6 212 767
<i>Utgående likvida medel</i>	<u>12 390 994</u>	<u>9 895 516</u>

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Avskrivningar

Avskrivning sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Avskrivningar år
Stammar	10,00%	50
El	2,00%	40
Fasad	4,00%	40
Fönster	3,00%	40
Tak	4,00%	40
Ventilation	2,00%	20
Inom BR lägenhet (kök, badrum m.m.)*	50,00%	0
Övrigt stomme	25,00%	200
Summa	100,00%	

*Bostadrättshavarnas ansvar för bibehållande skick

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

1. Intäkter	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Månadsavgifter	9 010 092	9 010 092
Hysesintäkter gemensamhetslokal	6 800	23 800
Hysesintäkter lokaler	5 913 771	5 800 832
Hysesintäkter garage	1 140 213	855 569
Vidarefakturerade kostnader lokaler	191 534	289 467
Aviserad el	494 461	555 718
TV- och bredbandsavgifter	442 800	442 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	70 202	61 109
Försäkringsersättning	28 950	-
Garantiersättningar entreprenör	-	700 000
Övriga intäkter	61 342	58 374
Totalt	<u>17 360 164</u>	<u>17 797 762</u>

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

2. Driftskostnader	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	1 817 418	1 642 460
Reparation och underhåll hyreslokaler	285 652	199 302
Hisskostnader	193 769	194 064
Garagekostnader	232 790	223 100
Spakostnader	-	88 635
Snöröjning	128 998	193 645
Elkostnader	1 438 514	1 425 173
Fjärrvärme	1 219 327	802 942
Vatten och avlopp	819 439	466 214
Sophämtning	671 668	680 669
Vidarefakturerade kostnader lokaler	191 534	256 462
Comhem	519 639	519 593
Fastighetsförsäkring	131 455	127 358
Samfällighetsavgifter	1 272 471	950 345
Fastighetsskatt	574 000	544 000
Övriga driftskostnader	-	2 486
<i>Totalt</i>	<u>9 496 674</u>	<u>8 316 448</u>
3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Ekonomisk förvaltning	106 786	116 292
Revisionskostnader	31 202	32 156
Konsultkostnader	29 132	103 016
IT-tjänster	7 869	38 339
Larm- och bevakningskostnader	123 140	159 792
Advokatkostnader	-	68 900
Överlåtelse och pantsättningskostnader	28 226	25 996
Självrisker	24 100	-
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	59 647	89 818
<i>Totalt</i>	<u>410 101</u>	<u>634 309</u>
4. Styrelsearvoden	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Styrelsearvoden	331 812	216 638
Arbetsgivaravgifter	91 112	68 056
<i>Totalt</i>	<u>422 924</u>	<u>284 694</u>

I samband med upprättandet av föregående års årsredovisning beräknades upplupna kostnader på annorlunda underlag vilket gjorde att avsättningen blev för låg. Detta har korrigerats under senaste räkenskapsåret vilket resulterat i större resultatpåverkan än normalt.

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Byggnader och mark	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	418 294 872	418 294 872
Årets anskaffningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde enligt plan</i>	<u>418 294 872</u>	<u>418 294 872</u>
Ingående avskrivning enligt plan	-7 843 029	-4 705 817
Årets avskrivningar	-3 137 211	-3 137 212
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-10 980 240</u>	<u>-7 843 029</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>407 314 632</u>	<u>410 451 843</u>
Ingående anskaffningsvärde mark	578 261 628	578 261 628
Årets anskaffningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	<u>578 261 628</u>	<u>578 261 628</u>
<i>Bokfört värde byggnader och mark</i>	985 576 260	988 713 471
<i>Taxeringsvärde</i>		
<i>Byggnader</i>	397 000 000	290 000 000
<i>Mark</i>	169 400 000	127 400 000
<i>Summa</i>	<u>566 400 000</u>	<u>417 400 000</u>
6. Inventarier	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	-	-
Årets anskaffningar	232 990	-
<i>Utgående anskaffningsvärde enligt plan</i>	<u>232 990</u>	-
Ingående avskrivning enligt plan	-	-
Årets avskrivningar	-46 598	-
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-46 598</u>	-
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>186 392</u>	-

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Upplupna intäkter	130 704	75 003
Förutbetalda kostnader	214 785	214 643
Summa	<u>345 489</u>	<u>289 646</u>

8. Skulder till kreditinstitut	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Fastighetslån, del att amortera inom ett år	1 200 032	1 200 032
Fastsighetslån, del att amortera år två - fem	4 800 128	4 800 128
Fastighetslån, del att amortera senare än fem år	229 506 220	230 706 252
Totalt	<u>235 506 380</u>	<u>236 706 412</u>

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
SBAB	1,64%	2022-11-10	58 874 970
SBAB	0,51%	2023-11-14	58 874 970
SBAB	1,09%	2024-10-11	58 881 470
SBAB	2,17%	2025-11-10	58 874 970
Summa			<u>235 506 380</u>

Beroende på vilken ränta banken kan erbjuda för det lån där bindningstiden går ut i november 2022 planerar styrelsen att binda det nya lånet över ett antal år.

9. Övriga kortfristiga skulder	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Moms	4 280	56 069
Övriga skulder	-	3
Summa	<u>4 280</u>	<u>56 072</u>

Årsredovisning 2021-07-01 -- 2022-06-30

10. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	1 366 346	1 351 351
Upplupna kostnader	852 149	778 549
Summa	<u>2 218 495</u>	<u>2 129 899</u>

Stockholm den

Mats Nykvist
Ordförande

Viktoria Eriksson

Malin Stencrantz

Kays Ismail

Patrick Jargstorff

Micael Frostander Henningson

Marcus Åbrodh

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell
Auktoriserad revisor