

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

Årsredovisning

för

Brf Turbinhallen

769629-0464

Räkenskapsåret

23-07-01 - 2024-06-30

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

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. Mellan 2014 och 2019 var fastigheten under byggnation, och den 1 januari 2020 tog föreningens boendestyrelse över ansvaret från byggbolaget. Föreningen består av 205 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 3 hyreslokaler.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret. Föreningen är en s.k. äkta bostadsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har OVK-besiktningen och femårsbesiktningen genomförts. Underhållsplanen har också varit ett stort fokus för styrelsen. Vidare har styrelsen uppmärksammat otillåtna andrahandsuthyrningar och påminner medlemmarna om att följa stadgarna.

Upplysning vid förlust

Den höga inflationen har haft en märkbar inverkan på kostnaderna för tjänster som fjärrvärme, fastighetsförvaltning, städning och underhåll. Räntekostnaderna ökade också kraftigt till följd av stigande marknadsräntor, vilket har lett till ett negativt resultat för räkenskapsåret på -668 335 kr. Trots detta är föreningens ekonomiska ställning fortsatt stark, med ett positivt kassaflöde och en kassa om 18,5 miljoner kr. Detta, i kombination med stram kostnadskontroll, säkerställer ekonomisk stabilitet för framtiden.

Enligt information publicerad den 26 maj 2023 på Brf Turbinhallens hemsida, genomfördes en avgiftshöjning från och med den 1 oktober 2023, vilket är första gången sedan föreningen bildades. Höjningen, som drivits av högre inflation och stabiliserade men fortsatt höga räntekostnader, var nödvändig för att möta ökade kostnader. Avgiftshöjningen, tillsammans med separat fakturering för varmvatten, täckte en stor del av de ökade räntekostnaderna för de lån som omförhandlades under 2023, men inte fullt ut.

Styrelsens lånestrategi har som mål att vara långsiktig och rättvis mot nuvarande bostadsägare, utan att äventyra föreningens framtida ekonomiska stabilitet. Föreningens lån är uppdelade i fyra delar, varav några förfaller i slutet av 2024 och slutet av 2025. Prognoser från Riksbanken indikerar sjunkande räntor under 2024 och 2025, vilket ger föreningen ett gynnsamt läge att omförhandla lånen till hållbara räntenivåer på lång sikt.

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

Styrelsen kommer att fortsätta följa det nya normalläget och utvärdera avgiftsnivån löpande. En ytterligare justering av avgiften kan inte uteslutas under 2025.

Flerårsöversikt	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Årsavgift:	11 326 497	10 152 495	9 947 353	10 008 610
Soliditet:	76,0%	76,1%	76,0%	75,9%
Årsavgift / m ² upplåten med bostadsrätt	880	789	773	778
Skuldsättning / m ² :	12 619	12 684	12 749	12 814
Sparande / m ² :	156	209	206	232
Räntekänslighet:	21	23	24	24
Energikostnad / m ² :	216	243	188	146
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:	56,8%	53,5%	57,3%	56,2%

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift:	Årsavgifter + bredbandsavgift + avgifter el och varmvatten
Soliditet:	justerat eget kapital/balansomslutning
Årsavgift / m ² upplåten med bostadsrätt	Årsavgifter/yta med bostadsrätt
Skuldsättning / m ² :	Räntebärande skulder/yta upplåten med bostads- och hyresrätt
Sparande / m ² :	Justerat resultat*/yta upplåten med bostads- och hyresrätt
Räntekänslighet**:	Räntebärande skulder/årsavgifter
Energikostnad / m ² :	Kostnader för el, fjärrvärme och vatten/yta med bostads- och hyresrätt
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:	Årsavgifter/totala rörelseintäkter

* Årets resultat + årets avskrivningar + årets kostnad för utrangering + årets kostnad för planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

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

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	756 650 000	1 818 600	1 439 020	1 057 874
Disposition av föregående års resultat:				
Omföring till balanserat resultat		566 400	491 474	-1 057 874
Årets resultat				-668 335
Belopp vid årets utgång	756 650 000	2 385 000	1 930 494	-668 335

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

	2023-07-01	2022-07-01
	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
balanserat resultat	1 930 494	1 439 020
fond för yttre underhåll	2 385 000	1 818 600
årets resultat	-688 335	1 057 874
Totalt	<u>3 627 159</u>	<u>4 315 494</u>

disponeras för:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 032 800	566 400
överföring till balanserat resultat	2 594 359	3 749 094
Totalt	<u>3 627 159</u>	<u>4 315 494</u>

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

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	19 932 602	18 993 974
<i>Rörelseintäkter</i>		19 932 602	18 993 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-10 437 519	-9 229 489
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-656 158	-1 174 999
Styrelsearvoden	4	-432 898	-406 837
Avskrivningar		-3 242 728	-3 188 528
<i>Rörelseresultat</i>		5 163 299	4 994 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		4 582	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-5 836 217	-3 936 247
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-668 335	1 057 874
<i>Årets resultat</i>		-668 335	1 057 874

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	979 301 836	982 439 048
Inventarier	6	717 699	229 451
Summa anläggningstillgångar		<u>980 019 535</u>	<u>982 668 499</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		325 038	653 871
Övriga fordringar		188 651	273 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 068 745	1 832 776
Kassa och bank		18 549 493	14 395 307
Summa omsättningstillgångar		<u>20 131 927</u>	<u>17 155 293</u>
Summa tillgångar		1 000 151 462	999 823 792

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Eget kapital			
Inbetalda insatser		756 650 000	756 650 000
Fond för yttre underhåll		2 385 000	1 818 600
Balanserat resultat		1 930 494	1 439 020
Årets resultat		-668 335	1 057 874
<i>Summa eget kapital</i>		<u>760 297 159</u>	<u>760 965 494</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		195 038	215 674
<i>Summa avsättningar</i>		<u>195 038</u>	<u>215 674</u>
Långfristiga skulder			
Mottagna depositioner		67 737	67 737
Skulder till kreditinstitut	8	231 906 284	233 106 316
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>231 974 021</u>	<u>233 174 053</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 500 040	1 200 032
Leverantörsskulder		1 245 093	992 766
Skatteskulder		1 148 000	1 148 000
Övriga kortfristiga skulder	9	80 083	53 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	3 712 028	2 074 365
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 685 244</u>	<u>5 468 571</u>
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		1 000 151 462	999 823 792

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

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

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

Kassaflödesanalys	2023-07-01	2022-07-01
	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Intäkter	19 932 602	18 993 974
<i>Summa intäkter</i>	<u>19 932 602</u>	<u>18 993 974</u>
Driftskostnader	-10 437 519	-9 229 489
Förvaltnings- och externa kostnader	-656 157	-1 174 999
Personalkostnader	-432 898	-406 837
Ränteintäkter/-kostnader	-5 831 635	-3 936 247
<i>Summa kostnader</i>	<u>-17 358 209</u>	<u>-14 747 572</u>
<i>Likviditet från resultatet</i>	<u>2 574 393</u>	<u>4 246 402</u>
Kundfordringar	328 833	162 989
Övriga kortfristiga fordringar	848 719	-1 668 955
Leverantörsskulder	252 327	428 265
Övriga kortfristiga skulder	1 964 346	-65 003
<i>Likviditet från rörelsekapitalet</i>	<u>3 394 225</u>	<u>-1 142 704</u>
<i>Akkumulerad likviditet från rörelsen</i>	<u>5 968 618</u>	<u>3 103 698</u>
Nettoninvesteringar	-593 764	-94 375
Nettoförändring långfristiga lån	-1 220 668	-1 005 010
<i>Likviditet från investeringar och lån</i>	<u>-1 814 432</u>	<u>-1 099 385</u>
<i>Akkumulerad likviditetsförändring</i>	<u>4 154 186</u>	<u>2 004 313</u>
<i>Ingående likvida medel</i>	14 395 307	12 390 994
<i>Förändring under året</i>	4 154 186	2 004 313
<i>Utgående likvida medel</i>	<u>18 549 493</u>	<u>14 395 307</u>

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

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

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Månadsavgifter	9 589 287	9 010 092
Hysesintäkter lokaler	6 887 096	6 277 099
Hysesintäkter garage	1 173 223	1 131 219
Vidarefakturerade kostnader lokaler	203 675	241 870
Aviserad el	905 903	650 404
Aviserat varmvatten	477 517	-
TV- och bredbandsavgifter	541 200	492 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	36 525	67 357
Försäkringsersättning	-	48 200
Elstöd	-	529 286
Återbetalning avgift GA	-	461 484
Övriga intäkter	118 176	84 964
Totalt	<u>19 932 602</u>	<u>18 993 974</u>

2. Driftskostnader	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	1 451 802	1 128 913
Trädgårdsarbeten	174 523	184 259
Städning	490 852	278 924
Reparation och underhåll hyreslokaler	313 943	41 876
Hisskostnader	314 589	160 246
Garagekostnader	191 048	177 913
Snöröjning	248 762	155 002
Elkostnader	1 571 581	2 095 479
Fjärrvärme	1 459 055	934 386
Vatten och avlopp	962 799	1 456 324
Sophämtning	561 314	578 522
Vidarefakturerade kostnader lokaler	203 675	241 870
Comhem	520 148	519 730
Fastighetsförsäkring	145 176	131 064
Samfällighetsavgifter	1 254 253	570 980
Fastighetsskatt	574 000	574 000
<i>Totalt</i>	<u>10 437 519</u>	<u>9 229 489</u>

3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Ekonomisk förvaltning	136 190	121 833
Revisionskostnader	34 017	32 954
Konsultkostnader	92 994	23 207
Advokatkostnader	29 450	-
IT-tjänster	20 484	7 569
Larm- och bevakningskostnader	253 998	220 697
Befarade kundförluster	-	615 442
Överlåtelse och pantsättningskostnader	18 977	19 144
Självrisker	-	24 100
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	70 049	110 054
<i>Totalt</i>	<u>656 158</u>	<u>1 174 999</u>

4. Styrelsearvoden	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Styrelsearvoden	329 400	309 800
Arbetsgivaravgifter	103 498	97 037
<i>Totalt</i>	<u>432 898</u>	<u>406 837</u>

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Byggnader och mark	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Ingående askaffningsvärde 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	-14 117 452	-10 980 240
Årets avskrivningar	-3 137 212	-3 137 212
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-17 254 664</u>	<u>-14 117 452</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>401 040 208</u>	<u>404 177 420</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>	979 301 836	982 439 048
<i>Taxeringsvärde</i>		
<i>Byggnader</i>	397 000 000	397 000 000
<i>Mark</i>	169 400 000	169 400 000
<i>Summa</i>	<u>566 400 000</u>	<u>566 400 000</u>
6. Inventarier	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	327 365	232 990
Årets anskaffningar	593 764	94 375
<i>Utgående anskaffningsvärde enligt plan</i>	<u>921 129</u>	<u>327 365</u>
Ingående avskrivning enligt plan	-97 914	-46 598
Årets avskrivningar	-105 516	-51 316
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-203 430</u>	<u>-97 914</u>
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>717 699</u>	<u>229 451</u>
7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Upplupna intäkter	230 309	1 119 726
Förutbetalda kostnader	838 437	713 050
Summa	<u>1 068 745</u>	<u>1 832 776</u>

Årsredovisning 2023-07-01 -- 2024-06-30

8. Skulder till kreditinstitut	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Fastighetslån, del att amortera inom ett år	1 500 040	59 474 986
Fastighetslån, del att amortera senare än ett år	231 906 284	174 831 362
Totalt	<u>233 406 324</u>	<u>234 306 348</u>

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>	
SBAB	1,09%	2024-10-11	58 356 456	2353
SBAB	3,62%	2024-11-12	58 349 956	2351
SBAB	2,17%	2025-11-10	58 349 956	2352
SBAB	4,38%	2025-11-17	58 349 956	2350
Summa			<u>233 406 324</u>	

9. Övriga kortfristiga skulder	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Moms	80 083	53 408
Summa	<u>80 083</u>	<u>53 408</u>

10. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	1 626 762	1 464 403
Upplupna kostnader	2 085 266	609 962
Summa	<u>3 712 028</u>	<u>2 074 365</u>

Stockholm den

Micael Frostander Henningson
Ordförande

Johan Spindler

Marcus Åbrodh

Fredrik Wiggh

Arvid Larsson

Patrick Jargstorff

Malin Stencrantz

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell
Auktoriserad revisor