



**ÅRSREDOVISNING**  
**för**  
**verksamhetsperioden**  
**1/1 2019 – 31/12 2019**



## Att bo i en bostadsrättsförening

### – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, hyran) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande bakom ryggen. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

## Föreningsstämma

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Medtag legitimation.

## Föreningsstämma i Brf Turkosen

Dag: Pga Coronaläget senarelagd.

Kallelse kommer när det blir läge att genomföra stämman.

Plats: Föreningslokalen, Ormingeringen 54 (under tvättstugan)

### Förslag till dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
  - a: Fönsterbyte
24. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman information om frågor utanför stämman och frågor från medlemmarna.

VÄLKOMNA!  
STYRELSEN.

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Turkosen i Saltsjö-Boo (714000–1988) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Orminge 41:1 och 42:2 i Nacka kommun. Dessa är byggda 1969 och renoverades 1992 då stammar byttes och trappor byggdes in. Av föreningens 258 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Fastigheterna var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Vidare ingår ett kollektivt Bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt, En större genomgång genomfördes inför den årliga planeringskonferensen. Vid planeringskonferensen den 13 oktober gjordes den årliga genomgången och revideringen av underhållsplanen.

##### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen

## **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-11 med 50 medlemmar, varav 43 med rösträtt. Föreningen hade vid årets slut 259 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

## **Styrelse**

Fr.o.m. 19-01-01--05-31

Lennart Bergh	Ordförande
Johan Filipsson	Ekonomiansvarig/ vice ordförande
Helena Trotzig	Sekreterare
Rolf Öhdén	Ledamot
Robert Ahlqvist	Ledamot
Lars-Erik Brännvall	Ledamot
Richard Hansson	Ledamot; utsedd av HSB Stockholm
Bengt Persson	HSB suppleant

Fr.o.m 19-06-01--12-31

Lennart Bergh	Ordförande
Johan Filipsson	Ekonomiansvarig/ vice ordförande
Helena Trotzig	Sekreterare
Rolf Öhdén	Ledamot
Robert Ahlqvist	Ledamot
Mats Söderberg	Ledamot
Richard Hansson	Ledamot; utsedd av HSB Stockholm
Bengt Persson	HSB suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Bergh, Johan Filipsson och Robert Ahlqvist.

Styrelsen har under verksamhetsåret – utöver föreningsstämman - hållit 13 protokollförda sammanträden. Utöver ordinarie styrelsemöten träffas de olika arbetsgrupperna regelbundet samt vid behov. Projektgrupperna är tre till antalet och ansvarar för fastighet, ekonomi samt ute- och inommiljö.

Till styrelsen har ordinarie arvode om 237 000 kr utbetalats.

## **Revisor**

Revisor har varit Kristine Engström samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## **Firmatecknare**

Firmatecknare/Attestberättigade t.o.m. 2019-10-14 har varit Lennart Bergh, Johan Filipsson, Rolf Öhdén och Robert Ahlqvist. Fr.o.m. 2019-10-13 har Lennart Bergh, Rolf Öhdén, Johan Filipsson och Mats Söderberg attesträtt. Teckning sker två i förening.

## **Valberedning**

Valberedning har varit Eva-Kristina Bergander (sammankallande). Hans Wiborg och Hanna Lingen.

## **Verksamhetsansvariga**

Fastigheter:	Lennart Bergh Rolf Öhdén
Ekonomi, Brandskydd	Johan Filipsson
Korrespondens, Studie- och fritid:	Helena Trotzig
Information, Webbsida, Gårdsvårdar:	Robert Ahlqvist
Projekt:	Rolf Öhdén
Lokalansvarig, flaggning:	Jannecke Bergh
Källarförrådsansvarig:	AFF
Nycklar och Parkering:	AFF
Källsortering, Grovsophus:	AFF
Utemiljö, cykelförråd:	Mats Söderberg Robert Ahlqvist
Seniorföreningen:	Ulla Öhdén

## **Gårdsvårdar**

Gårdsvårdar har under verksamhetsåret varit:

Marie Choulgovsky	Gård O-ringen 44-45
Birgitta Wollin	Gård O-ringen 46-47
Christian Wallebom	Gård O-ringen 48
Annica Karlsson	Gård O-ringen 49
Annica Karlsson	Gård O-ringen 50-51
Rose-Marie Olsson	Gård O-ringen 52-53
Hanna Lingen	Gård O-ringen 55-56
Lars-Erik Brännvall	Gård O-ringen 57
Simo Koivisto	Gård O-ringen 58-59
Agneta Maier	Gård O-ringen 60-61

## **Lägenheter och lokaler**

I föreningen finns totalt 258 bostadsrätter enligt följande:

- 36 lägenheter om 1 rok, 45 m<sup>2</sup>
- 80 lägenheter om 2 rok, 60 m<sup>2</sup>
- 132 lägenheter om 3/4, 91 m<sup>2</sup>
- 10 lägenheter om 5/6 rok, 121 m<sup>2</sup>

Av föreningens 258 medlemslägenheter har under året 31 stycken överlåtit;  
7 st 1 rok 45 m<sup>2</sup>, 8 st 2 rok 60 m<sup>2</sup>, 15 st 3-4 rok 91 m<sup>2</sup> samt 1 st 4-5 rok 121,5 m<sup>2</sup>.

Föreningen innehar 17 hus, fyra tvättstugor, en föreningslokal och sju källsorteringshus varav ett med grovsopsutrymme. I byggnaderna finns 50 trapphus om totalt 1500 m<sup>2</sup> samt 6 källare om totalt 1216 m<sup>2</sup>. Vidare har föreningen två moped- och motorcykelförråd.

På föreningens fastigheter finns 198 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, 42 av dessa platser har motorvärmare. 28 platser finns som gästparkering. Några platser används för korttidsupplåtelse. Samtliga gästplatser har administrerats av parkeringsansvarig AFF och övervakning utförs av Q-Park AB.

Markytan uppgår till 56 845 m<sup>2</sup>. Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 56 845 m<sup>2</sup>, varav 19 642 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

Taxeringsvärdet är 172 045 000 kr för byggnaderna samt 117 036 000 kr för mark, dvs. totalt 289 081 000 kr.

Bokfört värde är totalt 70 474 487 kr varav 69 402 422 kr för byggnader samt 1 072 065 kr för marken.

## **Källarutrymmen**

Det finns sex källarutrymmen i föreningen där varje lägenhet disponerar ett förråd. Utöver detta finns extra förråd att hyra. Under 2019 var samtliga utom ett av dessa uthyrda.

## **Cykelförråd**

Föreningen har förråd för cykelförvaring i källaren vid 60 A.

## **Fritidslokal**

Föreningen har en fritidslokal på Ormingeringen 54 C. Köket i lokalen renoverats 2015.

## **Bastu**

Bastu finns i tvättstugan på Ormingeringen 54 A och renoverades 2010 och 2013.

## **Övriga lokalfrågor**

Föräldrakooperativet Snoken som drev dagis på Ormingeringen 60 A sålde bostadsrätten 2018 och den är nu "vanlig" bostadsrättslägenhet.

## **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen köps in från HSB Stockholm.

Teknisk förvaltning köps av Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB - AFF i Nacka.

Trappstädning och inre renhållning köps in från LB Städ AB.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Information samt Studie- och Fritidsverksamhet**

Allmän information har hållits i anslutning till årsstämma.

"Turkosens ABC" reviderades 2014 och delas ut till alla hushåll. "Turkosens ABC" innehåller en samlad och aktuell information vad gäller boendet i Turkosen. En ny revidering och tryckning genomfördes 2017. "ABC"n på nätet uppdateras kontinuerligt.

Turkosens informationsblad har getts ut med 2 nummer. Ansvariga för bladet har varit styrelsen.

### **Webbsida**

Styrelsen har ambitionen att förbättra informationsutbytet med medlemmarna och under året fortsatt arbetet med att utveckla hemsida "[www.brfturkosen.se](http://www.brfturkosen.se)".

### **Turkosens Seniorförening**

Turkosens Seniorförening som bildades hösten 2007 har haft en livlig verksamhet med möte första onsdagen varje månad. Mötesverksamheten sker som regel i föreningslokalen, men ibland har studiebesök genomförts på andra platser.

### **Samarbetskommittén**

Samarbetskommittén mellan bostadsrättsföreningarna på Ormingeringen/Utövägen har utökats i och med att fler bostadsrättsföreningar bildats i området. Kommittén har haft möten där bl. a energikostnaderna, elavtal och andra frågor av gemensam art diskuterats och beretts.

### **Trädgårdsskötsel**

Även under sommaren 2019 har en del av utemiljön skötts av sommararbetande ungdomar under ledning av AFF. Det var dock inte så många som tidigare somrar.

Vi anser att föreningen uppnår flera saker med detta;

- lägre kostnad för utemiljön
- ger sommarjobb till ungdomar i föreningen
- större ansvar och känsla bland ungdomar för föreningens områden



### **Trädgårdsdagar**

Föreningen har fortsatt med trädgårdsdagar under vår och höst där föreningens medlemmar städade området, gjort i ordning planteringar, rensat källare, grillat korv mm samt fått möjlighet till information.

Många boende har utöver detta själva skött om utemiljön i anslutning till sitt boende. Varje hus disponerar ett trädgårdsförråd där utrustning för detta arbete förvaras.

### **Ombyggnad och underhåll**

Under året har ett fortsatt löpande och planerat arbete genomförts när det gäller våra byggnader och mark, bl. a borttagning av träd, buskar mm som haft negativ inverkan på mark och fasad. Ett antal träd har ansatts, nya träd, fruktträd och rönnor har planterats. Nacka Exergi har lagt ner kraftledning i mark genom vårt område och har stått för återställningen av ytan.

När det gäller det planerade underhållet gjordes - med utgångspunkt från problemen andra föreningar i Orminge haft - i slutet av 2013 en större undersökning av våra betongkonstruktioner. Utifrån den utredningen beslöt styrelsen att det var nödvändigt att göra reparationsarbeten på garage samt mindre arbeten på balkonger och fasader. När det gäller balkongpelare och fasader är vi dock inte alls lika drabbade som övriga föreningar.

Ett kommande underhållsarbete är fönster och fönsterdörrar. Här tar föreningen in konsult för att hitta bästa lösningen.

### **VA-rör och asfalt**

Under de fem senaste åren har läckande VA-rör åtgärdats.

### **Vattenskador**

Under året har det inte varit lika många vattenskador som föregående år. Vattenskadorna som uppstått har bl. a berott på kopplingar som gått isär, igensatta avlopp och hål i ytskikt. För att minimera risken för att detta uppstår är det viktigt att vi bostadsrättsinnehavare tar det ansvar vi har för den egna lägenhetens inre underhåll.

### **Balkongtak**

På inbyggda balkonger har det förekommit läckage mellan takanslutning och fasad. Under senaste tre åren har detta tätats.

### **Asfalt-/stenytor**

Under året har mossbehandling gjorts på asfalts- och stenytor.

### **Värme och ventilation**

2019 blev ett normalt år vad gäller värmekostnaderna. Vi har haft en nedåtgående trend vad gäller kostnadsökningen för energi och lyckades även i år hålla oss under budgeterade kostnaden. En ventilationsfläkt har bytts ut under året.

## **Tvättstugor**

Under året har föreningen bytt ut en tvättmaskin mot en ny.

## **Skadedjur**

Under året har det uppstått en del problem med råttor; dels i källare och dels i anslutning till fastigheterna i form av grävda gångar. En anledning till detta kan vara byggnationerna och grävningarna både i centrum och för kraftledningarna

## **Ekonomi**

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi.

Verksamhetsåret 2019 har gått fortsatt positivt ekonomiskt sett – så pass bra att föreningen även detta år kunnat göra extra amortering på föreningens lån - detta år med 3 000 000 kr.

Totalt slutade året med ett resultat på 2 522 469 tkr innan reglering för underhållsfond, vilket är 998 tkr högre än budget. Avvikelsen mot budget beror bl.a på minskade kostnader för fastighetsskötsel, vatten, personalkostnad och planerat underhåll.

Per 2019-12-31 var omsättningstillgångarna 12 094 577 kr vilket kan ställas mot "Bundet eget kapital" i form av "Insatser" 2 296 700 kr och "Yttre Underhållsfond" om 3 806 467 kr. Årets kassa ökade med 617 566 kr och utgående kassa per 2019-12-31 är 11 511 970 kr.

### **De största avvikelserna/ händelserna utifrån budgeten för 2019 är följande:**

Snörenhållning	96 tkr under budget - pga. lite snö....
Fastighetsskötsel (löpande)	306 tkr under budget
El fastighet	29 tkr under budget
Vatten	116 tkr under budget
Uppvärmning	63 tkr under budget
Sophämtning	68 tkr över budget
Personalkostnad	113 tkr under budget
Räntekostnader	31 tkr över budget.
Planerat underhåll	260 tkr under budget (beslut tagna under året).

(Kostnad för planerat underhåll redovisas mot underhållsfond).

### **Planerade underhållet 2019**

Kostnaderna för det planerade underhållet 2019 fördelar sig enligt följande:

Byggnader	346 783
Brandskydd	4 674
Tvätt	56 503
Ventilation	53 969
Bygg el	10 120

Tak	66 633
Fönster	16 193
Mark	192 311
Trädgård	46 673
Lekutrustning	7 318
<u>P-platser</u>	<u>2 580</u>
Total summa planerat underhåll	803 757

### **Årsavgifter och hyror**

Det ekonomiska läget innebar att styrelsen återigen ändrade den planerade höjningen av avgifterna. Enligt plan skall avgiften höjas med 2 % per kalenderår, men sedan 2010 har avgiften bara höjts vid ett tillfälle - 2013 höjdes avgiften med 2 %.

Den senaste avgiftshöjningen 2013-01-01 om 2 % innebär en genomsnittlig årsavgiftsnivå för bostäder till 705 kr per kvm. För verksamhetsåret 2019 var avgiften oförändrad, dvs styrelsen beslöt vid planeringskonferensen i november 2018 att inte höja avgiften.

Dock tillkom fr.o.m. 1 juli 2015 en kostnad per bostadsrätt med 156 kr/månad, vilket avsåg nya Kabel-TV/bredband/IP-telefoni-avtalet.

Fr.o.m. 1 juli 2019 tillkom en kostnad om 22 kr/månad vilket avser bostadsrättstillägg vilket föreningen tecknat i samband med ny försäkring hos Trygg-Hansa fr om 2019.

### **Planering av ekonomi och förvaltning**

Styrelsen har tidigare arbetat med och uppnått HSB-certifiering som gällde fram t o m verksamhetsåren 2010–2012. Certifieringen omfattade kontroll av styrelsens kunskap, fastighetens underhåll, ekonomi samt en utomstående granskning av styrelsens antagande.

Fr.o.m. 2013 upphörde HSB - och därmed även Brf Turkosen - med den certifieringen. Styrelsen ansåg dock att det underlag för planering som togs fram för varje år, var så pass värdefullt att vi själva har fortsatt att arbeta på liknande sätt. Detta underlag finns därför kvar i årsredovisningen under rubriken verksamhetsplanering.

Samtliga ledamöter i styrelsen har genomgått olika kurser hos HSB.

Underhållsplanen har uppdaterats i samband med styrelsens årliga planeringskonferens, likaså fastställdes då budget för 2020.

### ***Förväntad framtida utveckling***

#### **Budget för år 2020**

Budgeten för 2020 har ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 287 384 kr. Av kostnaderna utgör 1 404 000 kr planerat underhåll. Kostnaden för planerat underhåll är dock i underkant eftersom vi utreder vad kommande kostnad för fönster kommer att bli. Uttag respektive avsättning till Underhållsfonden är ej upptagen i detta resultat.

### Framtida underhåll

Föreningen har under de 14 senaste åren satsat på renovering av fasadytor och fogar, markarbeten, tak, energianalys, ventilation och värme (byte av undercentral mm), reparationer på garage och parkeringshus. Det arbetet ligger till grund för en del av de sänkta kostnader föreningen haft under de senaste åren.

Den satsning föreningen gör det kommande året avser främst fortsatt satsning på yttre miljö, fönsterbyten samt åtgärder för att ytterligare minska energikostnaderna.

Föreningen har under de fyra senaste åren haft ett antal läckage i mark från avloppsrör. Därför är det ett "kostnadsområde" som är under bevakning.

Enligt den årliga genomgången räknar styrelsen med att föreningen kommer att ha normala kostnader för periodiskt underhåll på fastigheterna de närmaste åren.

### Resultat och ställning. Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift*, kr/kvm	706	706	706	705	706	706
Totala intäkter Kr/kvm	763	759	756	769	742	731
Sparande till underhåll Kr/kvm	263	245	243	257	147	172
Drift och underhåll Kr/kvm	437	453	443	397	456	404
Energikostnader Kr/kvm	190	193	203	175	186	184
Räntekänslighet	5%	5%	5%	5%	6%	6%
Belåning, kr/kvm	3 377	3 543	3 759	3 872	4 116	4 132
<b>Övriga Nyckeltal</b>						
Nettoomsättning	14 998	14 911	14 852	15 106	14 581	14 364
Resultat efter finansiella poster	2 522	1 953	2 186	2 354	- 327	- 983
Soliditet	17 %	13 %	11 %	8 %	5 %	6 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på års-avgifterna exkl. eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre UH- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	2 296 700	0	3 806 467	3 122 371	1 953 350
<b>Reservering till fond 2019</b>			2 500 00	-2 500 000	
<b>Ianspråktagande av fond 2019</b>			-803 757	803 757	
<b>Balanserad i ny räkning</b>				1 953 350	-1 953 350
<b>Upplåtelse lägenheter</b>	0	0			
<b>Årets resultat</b>					2 522 469
<b>Belopp vid årets slut</b>	2 296 700	0	5 502 710	3 379 478	2 522 469

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat före fondreglering	5 075 721
Årets resultat	2 522 469
Styrelsens reservering till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan	-2 500 000
Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>803 757</u>
<i>Summa till stämmans förfogande</i>	<i>5 901 947</i>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	5 901 947
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens ekonomiska resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

## Slutord

Under de senaste åren har föreningen genomfört stora satsningar både på markytor och på fastigheter – ett arbete som kommer att fortsätta under 2020. Det kommande stora arbetet kommer att gälla våra fönster. Vidare kommer föreningen att fortsätta arbetet med energianalyser för att dämpa framtida kostnadsökningar vad gäller uppvärmning, vatten- och elförbrukning.

Vi ser med stor tillförsikt framåt mot det kommande verksamhetsåret.

Saltsjö-Boo 2019-12-31  
Styrelsen Brf Turkosen

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 997 683	14 910 638
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 587 191	-8 903 514
Övriga externa kostnader	Not 3	-214 190	-152 488
Planerat underhåll		-803 757	-1 032 427
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-470 398	-488 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 834 887	-1 834 886
Summa rörelsekostnader		<u>-11 910 423</u>	<u>-12 411 499</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 087 260</b>	<b>2 499 139</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 471	20 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-591 262</u>	<u>-566 533</u>
Summa finansiella poster		<u>-564 791</u>	<u>-545 789</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 522 469</b>	<b>1 953 350</b>

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	70 474 487	72 260 373
Inventarier och maskiner	Not 8	0	49 001
		<u>70 474 487</u>	<u>72 309 374</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 474 987</u>	<u>72 309 874</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 461	28 676
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 362 971	4 744 858
Placeringskonto HSB Stockholm		52 849	52 796
Övriga fordringar	Not 10	31 528	39 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	544 618	242 438
		<u>2 998 427</u>	<u>5 108 207</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 000 000	5 000 000
Kassa och bank	Not 13	1 096 150	1 096 750
Summa omsättningstillgångar		<u>12 094 577</u>	<u>11 204 956</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>82 569 564</u></b>	<b><u>83 514 830</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 296 700	2 296 700
Yttre underhållsfond	5 502 710	3 806 467
	<u>7 799 410</u>	<u>6 103 167</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 379 478	3 122 371
Årets resultat	2 522 469	1 953 350
	<u>5 901 947</u>	<u>5 075 721</u>
Summa eget kapital	<u>13 701 356</u>	<u>11 178 888</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>66 089 796</u>	<u>69 349 740</u>
	66 089 796	69 349 740
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 259 944	259 944
Leverantörsskulder	558 299	795 864
Skatteskulder	14 699	33 341
Övriga skulder	Not 16 129 920	138 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 815 549</u>	<u>1 758 284</u>
	2 778 412	2 986 203
Summa skulder	68 868 208	72 335 943
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>82 569 564</u></b>	<b><u>83 514 830</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 522 469	1 953 350
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 834 887	1 834 886
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 357 356</u>	<u>3 788 236</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-272 055	74 969
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-207 791</u>	<u>120 879</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 877 510</u>	<u>3 984 084</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-3 259 944</u>	<u>-4 259 944</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-3 259 944</u>	<u>-4 259 944</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>617 566</b>	<b>-275 860</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 894 403</b>	<b>11 170 263</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 511 970</b>	<b>10 894 403</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,61 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 42 038 569 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	13 861 223	13 861 224
Hyror	500 201	483 875
Bredband	482 976	482 976
Övriga intäkter	179 850	111 908
Bruttoomsättning	<u>15 024 250</u>	<u>14 939 983</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-26 534	-28 900
Hyresförluster	-33	-445
	<b>14 997 683</b>	<b>14 910 638</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 593 462	1 719 636
Reparationer	519 986	854 009
El	320 908	351 844
Uppvärmning	2 536 297	2 490 114
Vatten	883 583	947 926
Sophämtning	449 696	408 774
Fastighetsförsäkring	276 627	164 479
Kabel-TV och bredband	851 478	853 568
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	359 878	345 636
Förvaltningsarvoden	713 631	707 277
Övriga driftkostnader	81 644	60 251
	<b>8 587 191</b>	<b>8 903 514</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	8 550	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	54 309	12 852
Administrationskostnader	61 951	80 168
Extern revision	21 750	23 088
Konsultkostnader	31 250	0
Medlemsavgifter	36 380	36 380
	<b>214 190</b>	<b>152 488</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	237 000	221 800
Revisionsarvode	3 500	5 000
Löner och övriga ersättningar	145 308	170 866
Sociala avgifter	82 884	96 157
Pensionskostnader och förpliktelser	1 706	-5 640
	<b>470 398</b>	<b>488 183</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 590	3 887
Ränteintäkter HSB placeringskonto	53	53
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 233	15 992
Övriga ränteintäkter	596	812
	<b>26 471</b>	<b>20 744</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	588 555	566 483
Övriga räntekostnader och liknade resultatposter	2 707	50
	<b>591 262</b>	<b>566 533</b>

**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	110 776 479	110 776 479
Anskaffningsvärde mark	1 072 065	1 072 065
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 848 544</b>	<b>111 848 544</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-39 588 171	-37 802 285
Årets avskrivningar	-1 785 886	-1 785 886
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-41 374 057</b>	<b>-39 588 171</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>70 474 487</b>	<b>72 260 373</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	161 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	45 000	43 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	36 000	26 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>289 081 000</b>	<b>244 069 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	683 187	683 187
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>683 187</b>	<b>683 187</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-634 186	-585 186
Årets avskrivningar	-49 001	-49 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-683 187</b>	<b>-634 186</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>49 001</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	31 528	39 439
	<b>31 528</b>	<b>39 439</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	543 435	240 863
Upplupna intäkter	1 183	1 575
	<b>544 618</b>	<b>242 438</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	5 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	5 000 000	0
	<b>8 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

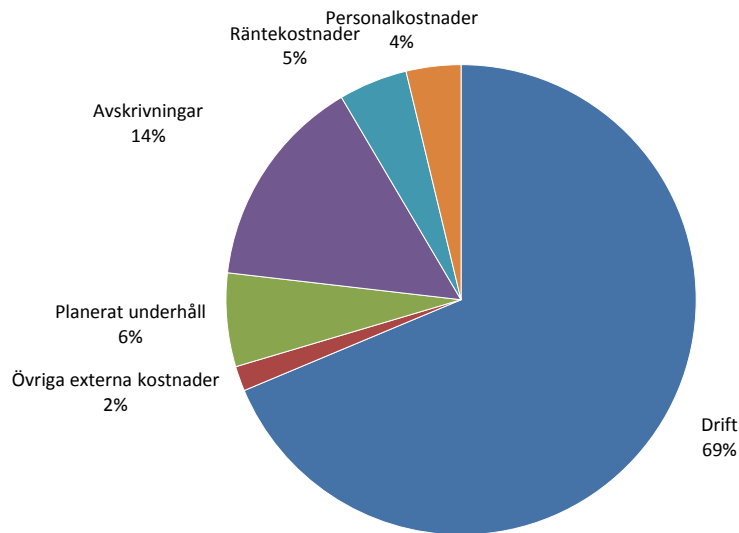
**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	1 786	1 786			
	Handelsbanken	744 190	744 790			
	Swedbank	350 173	350 173			
		<b>1 096 150</b>	<b>1 096 750</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Ränteaändr dag	Nästa års amortering			
	Stadshypotek	221168	0,55%	2020-03-25	21 013 640	224 744
	Stadshypotek	221513	0,59%	2020-02-06	21 802 500	0
	Swedbank hypotek	2658784422	0,85%	2020-03-28	14 000 000	0
	Swedbank hypotek	2658784489	0,85%	2020-06-28	9 533 600	35 200
					<b>66 349 740</b>	<b>259 944</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					66 089 796
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					65 050 020
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				103 935 500	103 935 500
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				259 944	259 944
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				56 595	56 595
	Källskatt				73 325	82 175
					<b>129 920</b>	<b>138 770</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				40 513	61 304
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 221 743	1 114 140
	Övriga upplupna kostnader				553 293	582 840
					<b>1 815 549</b>	<b>1 758 284</b>

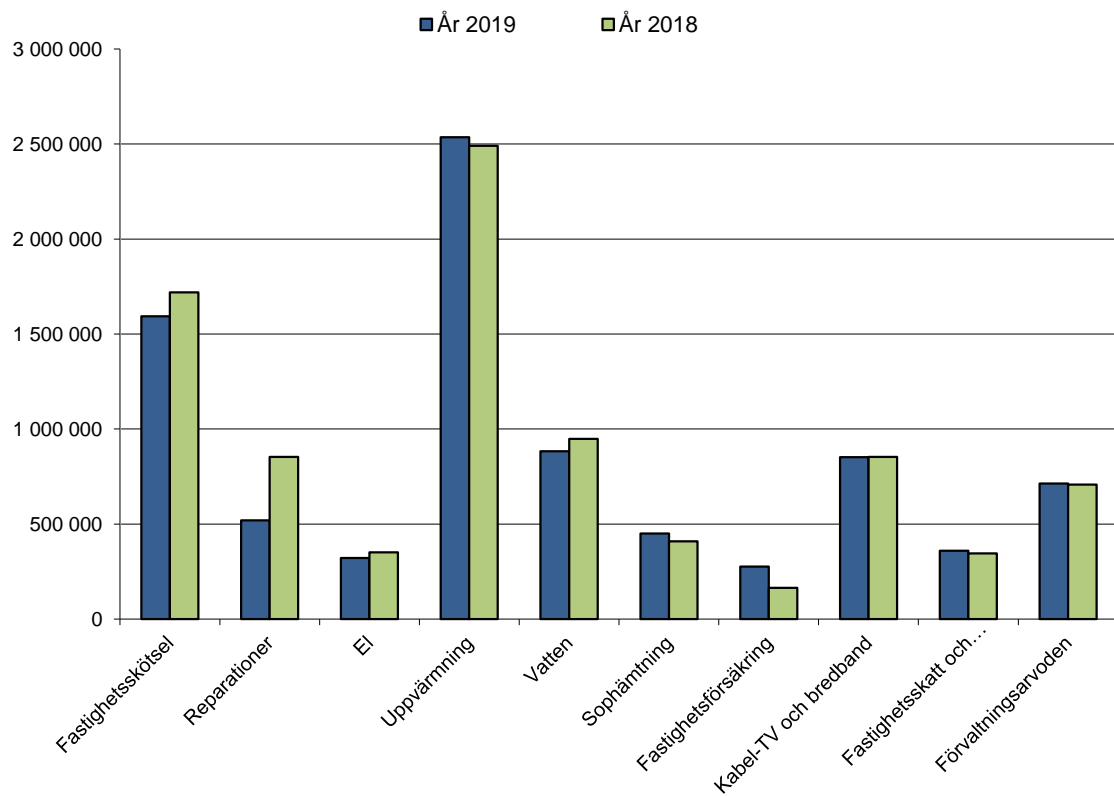
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

## HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





### HSB Bostadsrättsförening Turkosens i Nacka

Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 18**    **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20200505

Helena Trotzig

Johan Filipsson

Lennart Bergh

Mats Söderberg

Rickard Hansson

Robert Eriksson

Rolf Ohden

Vår revisionsberättelse har 14/5-20

lämnats beträffande den årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Bostadsrättsförening Turkosens i Nacka vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Turkosen i Nacka, org.nr. 714000-1988

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Turkosen i Nacka för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.



## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Turkosen i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

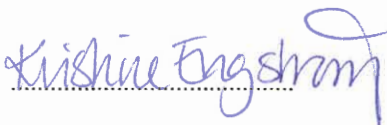
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/5 2020



Ola Trané

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

## Verksamhetsplanering för 2020–2024

### Styrelsens planering av ekonomi och förvaltning

Styrelsen arbetar med en långsiktigt 20 årig underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Föreningens årsredovisning tar inte enbart upp vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret.

Redovisningen ger även en skriftlig information om aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt. Styrelsen gör en ekonomisk prognos för de närmsta fem åren där intäkter och kostnader beräknas för att kunna planera verksamheten och budgetering, och därmed eventuella avgiftsförändringar.

### Underlag för ekonomisk prognos

#### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras

Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.

(Underhållsåtgärder redovisas vid sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar")

### Antagande för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling")

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Uppgifter om Underhållsplanering

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträtts av AFF i Nacka AB.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen
- Underhållsplanen har gått igenom och uppdaterats i samband med styrelsens planeringsdag i oktober
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

### Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1969	258	19 642 m <sup>2</sup>	3 076 m <sup>2</sup>

## Planerat underhåll och nyinvesteringar

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel

År	Större planerat underhåll och nyinvesteringar	Underhåll Kostnad i Kr	Nyinvestering Kostnad i kr
2020	Gräsytor	30 000	
2020	Leksand	20 000	
2020	Betongtrappor	10 000	
2020	Belysning	60 000	
2020	Fläktar	50 000	
2020	Ledningspaket	100 000	
2020	Betong fasader	30 000	
2020	Mjukfogar	250 000	
2020	Balkonger	25 000	
2020	Gårdsförråd och sophus	60 000	
2020	Träd	155 000	
2020	Planteringar	45 000	
2020	Trärall	20 000	
2020	Gårdar	40 000	
2020	Papperskorgar		6 000
2020	Tvättutrustning	10 000	60 000
2020	Fönster	50 000	100 000
2020	Diverse	43 000	
2021	Betongkantstöd	20 000	
2021	Betongtrappor	20 000	
2021	Belysning	130 000	
2021	Byte lekutrustning		185 000
2021	Betongfasad fogar	20 000	
2021	Ledningspaket	30 000	
2021	Värmekulvert	100 000	
2021	Betongfasad	20 000	
2021	Sockel betong	20 000	
2021	Stuprör anslutning	20 000	
2021	Takplåt	25 000	
2021	Takluckor	17 000	
2021	Balkonger, skärmtak	20 000	
2021	Postboxar	150 000	
2021	VVS	67 000	
2021	Gemensamma lokaler; Målning	37 000	
2021	Undercentral; målning golv	50 000	
2021	Bastuaggregat	9 000	
2021	Diverse	43 000	

2022	Leksand	20 000	
2022	Sophus; målning	106 000	
2022	Glasfasader; Trapphus	297 000	
2022	Vindskivor	405 000	
2022	Våningsregister	171 000	
2022	Tvättmaskinskran; lägenheter	135 000	
2022	Diverse	43 000	
2023	Nätstängsel	74 000	
2023	Cykelställ	28 000	
2023	Ytterbelysning	30 000	
2023	Fog stosar	81 000	
2023	Ståldörr; målning	2 000	
2023	Planteringsytor	216 000	
2023	Diverse	43 000	
2024	Leksand	20 000	
2024	Grindar, dubbel ; byte	176 00	
2024	Fasad mjukfogar	337 000	
2024	Stuprör: byte	20 000	
2024	Takavslutning; målning	140 000	
2024	Skärmtak trä; målning	10 000	
2024	Fog stosar; byte	40 000	
2024	Betongtrappor entreer; lagning	3 000	
2024	Trapphus; målning	712 000	
2024	Undercentral; expansionskärl	15 000	
2024	Diverse	43 000	

## Antagen kostnadsutveckling

### Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2020	2021	2022	2023	2024
Låneränta på lån med bunden ränta	0,55 %	1,1 %	1,1 %	1,3 %	1,3 %
Låneränta på lån med rörlig ränta	0,7 %	0,7 %	0,8 %	1,0 %	1,3 %

## Uppskattade intäkts- och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2020	2021	2022	2023	2024
Hysesintäkter (parkering)	0 %	15 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader (uppvärmning, el, vatten)	3,0 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övriga driftskostnader	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Fastighetskatt/ kommunal fastighetsavgift	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458

## Uppskattat medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2020	2021	2022	2023	2024
Placeringskonto	0,15 %	0,2 %	0,4 %	0,5 %	0,6 %
Specialinlåning	0,45 %	0,5 %	0,6 %	0,7 %	0,9 %

## Uppföljning

### Underhåll och nyinvesteringar

Åtgärder som tillkommit, senarelagts eller uteslutits i förhållande till Verksamhetsplaneringen från föregående år

Åtgärd	(T) (S) (U) (Tillk)	Skäl till förändringen
Värmekulvertar; byte	S	Byte senarelagts pga. skick OK
Ledningspaket VSD, nedstigningsbrunnar mm	S	Byte senarelagts pga. skick OK
Lekplatser	S	Senarelagts

(T) = Tidigarelagts, (S)= Senarelagts, (U)= Uteslutits, (Tillk)=Tillkommit

## Information till delägarna/Bostadsrättsinnehavarna

### Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	24 802 500	2019-02-04	0,55	0,59	Bunden 1 år
Stadshypotek	21 013 640	2019-02-01	0,55	0,55	Bunden 1 år
Swedbank	14 000 000	2019-12-28	0,64	0,72	Rörlig 3 mån
Swedbank	9 533 600	2019-06-28	0,46	0,72	Rörlig 3 mån

### Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2020	2021	2022	2023	2024
Avgiftsförändring	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

### Redovisning av information som lämnats till delägarna/bostadsrättsinnehavarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift - Turkosens ABC
- Skriftlig information i form av Turkosenbladet ges ut två-fyra gånger per år och delas ut till alla hushåll.

## FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysiks person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

-----

## FULLMAKT



Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Fullmakt för \_\_\_\_\_

Att företräda: \_\_\_\_\_  
( namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.