



ÅRSREDOVISNING för verksamhetsperioden 1/1 2020 – 31/12 2020





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 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: Torsdagen den 17 juni

Tid: Kl. 19:00

Plats: Föreningslokalen, Ormingeren 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:
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 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2020-06-11 med 50 medlemmar, varav 43 med rösträtt. Föreningen hade vid årets slut 259 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Extrastämma för beslut om fönsterbyte avhölls 2020-10-06 med 60 medlemmar, varav 51 med rösträtt.

Styrelse

Fr.o.m. 20-01-01—20-06-11

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

Fr.o.m 20-06-12—20-12-31

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

Fr.o.m 20-06-11—20-10-01

Jimmy Nilsson	Ledamot Avgick på egen begäran pga tidsbrist
---------------	--

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helena Trotzig, Rolf Öhdén och Mats Söderberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret – utöver föreningsstämman - hållit 9 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 innemiljö.

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 har varit Lennart Bergh, Rolf Öhdén, Johan Filipsson och Mats Söderberg. Teckning sker två i förening.

Valberedning

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

Verksamhetsansvariga

Fastigheter:	Lennart Bergh Rolf Öhdén
Ekonomi, Brandskydd	Johan Filipsson
Korrespondens, Studie- och fritid:	Helena Trotzig
Information, Webbsida, Cyklar:	Robert Ahlqvist
Projekt:	Rolf Öhdén
Lokalansvarig, flaggning:	Jannecke Bergh
Källarförrådsansvarig:	AFF
Nycklar och Parkering:	AFF
Källsortering, Grovsophus:	AFF
Utemiljö, gårdsvårdar:	Mats Söderberg
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
Vakant	Gård O-ringen 49
Vakant	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 m²
- 80 lägenheter om 2 rok, 60 m²
- 132 lägenheter om 3/4, 91 m²
- 10 lägenheter om 5/6 rok, 121 m²

Under året har 26 stycken av dessa bostadsrätter överlåtit;
7 st 1 rok 45 m², 7 st 2 rok 60 m², 11 st 3-4 rok 91 m² samt 1 st 4-5 rok 121,5 m².

Föreningen innehar 17 hus, fyra tvättstugor, en föreningslokal och sju källsorteringshus varav ett med grovsopsutrymme. I byggnaderna finns 50 trapphus om totalt 1500 m² samt 6 källare om totalt 1216 m². Vidare har föreningen två moped- och motorcykelförråd.

På föreningens fastigheter finns 198 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, 26 av dessa platser har motorvärmare och 16 st kombinerade laddplatser/motorvärmare. 28 platser finns som gästparkering. Några platser används för korttidsupplåtelse. Samtliga gästplatser har administrerats av parkeringsansvarig AFF och övervakning utförs av Aimopark AB.

Markytan uppgår till totalt 56 845 m², varav 19 642 m² 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 68 688 601 kr varav 67 616 536 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.

Skyddsrum

I källarförråden finns fyra skyddsrum. Dessa har under året gjorts i ordning enligt gällande regelverk/lagstiftning.

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.

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" 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".

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. Pga Corona-pandemin har inga möten avhållits sedan mars 2020.

Samarbetskommittén

Samarbetskommittén mellan bostadsrättsföreningarna på Ormingeringen/Utövägen har – efter förra årets utökning – mer eller mindre tynat bort. Kommittén syfte har varit att diskutera bl. a energikostnaderna, elavtal och andra frågor av gemensam art. Inga möten har avhållits under 2020.

Trädgårdsskötsel

Utemiljön har skötts av AFF i samverkan med ansvarig från styrelsen. Vi har även anlitat aborist. Även denna sommar har en del av utemiljön skötts av sommararbetande ungdomar under ledning av AFF.

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 fruktträd, rönnar, buskar och plantor har planterats.

Vattenfall har lagt ner kraftledning i mark genom vårt område och återställt 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 betongkonstruktioner. Utifrån den utredningen beslöt styrelsen att det var nödvändigt att göra löpande reparationsarbeten på garage, balkonger och fasader. När det gäller balkongpelare och fasader är vi dock inte alls lika drabbade som övriga föreningar.

Fönster

Ett kommande underhåll 2021 är byte av samtliga fönster och fönsterdörrar. Under året har föreningen i samarbete med konsult tagit fram ett antal offerter. Vid extrastämman 20-10-08 togs beslut om fönsterbyte med start i mars 2021. Utsedd entreprenör är Mockfjärd AB.

VA-rör och asfalt

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

Vattenskador

Vattenskadorna som uppstått har bl. a berott på kopplingar som gått isär, igensatta avlopp och hål i yttskikt. 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. Framför allt ska man vara observant på lösa kakelplattor som kan vara orsak till fuktskador på väggar och golv.

Balkongtak

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

Värme och ventilation

2020 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. Vi har bytt reglercentral under året.

Laddstationer

Under året har föreningen installerat 16 laddplatser för el- och Hybridbilar.

Tvättstugor

Under året har föreningen haft ökade underhållskostnader för tvättmaskiner. Under 2021 kommer vi att se över behovet av ny maskinpark.

Skadedjur

Under året har det varit fortsatta problem med råttor; dels i källare, dels i anslutning till fastigheterna i form av grävda gångar. De problem vi haft i vinter beror enligt Nomor på att boende matar fåglar nära husen. Under året har föreningen installerat utrustning som skall förhindra råttorna att komma vidare i avloppssystemet.

Ekonomi

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

Verksamhetsåret 2020 har gått fortsatt positivt ekonomiskt sett. På g a kommande kostnader för fönsterbytet har vi detta år avstått att göra extra amortering på föreningens lån.

Totalt slutade året med ett resultat på 2 360 261 kr innan reglering för underhållsfond, vilket är 1 072 876 kr högre än budget. Avvikelsen mot budget beror bl.a på minskade kostnader för fastighetsskötsel, personalkostnader, löpande underhåll, övrig drift samt räntekostnader.

Per 2020-12-31 var omsättningstillgångarna 16 057 730 kr vilket kan ställas mot "Bundet eget kapital" i form av "Insatser" 2 296 700 kr och "Yttre Underhållsfond" (efter bokslutsdisposition) om 7 495 630 kr.

Årets kassa ökade med 3 844 766 kr och utgående kassa per 2020-12-31 är 15 396 735 kr.

De största avvikelserna/ händelserna utifrån budgeten för 2020 är följande:

Snörenhållning	237 tkr under budget
Fastighetsskötsel (löpande)	193 tkr under budget
Vatten	42 tkr under budget
Uppvärmning	115 tkr under budget
Sophämtning	51 tkr över budget
Kabel-TV	47 tkr under budget
Personalkostnad	113 tkr under budget
Räntekostnader	194 tkr under budget.
Erhållna bidrag	165 tkr - var ej budgeterat
Planerat underhåll	103 tkr över budget – p g a kostnad för skyddsrum (beslut tagna under året).

Kostnad för planerat underhåll redovisas mot underhållsfond.

Planerade underhållet 2020

Kostnaderna för det planerade underhållet 2020 fördelar sig enligt följande:

Installationer	291 399
Byggnader	181 803
Tvätt	45 350
Gemensamma utrymmen	323 286
Värme	135 323
Ventilation	59 125
Bygg el	28 886
Avloppsrör	4 469
Mark	264 045
Trädgård	40 838
Lekutrustning	83 624
<u>Nycklar/låssystem</u>	<u>48 930</u>
Total summa planerat underhåll	1 507 080

Årsavgifter och hyror

Det ekonomiska läget innebär 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 2020 var avgiften oförändrad, dvs styrelsen beslöt vid planeringskonferensen i oktober 2019 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 januari 2021 försvinner en kostnad som tillkom under 2020. Det är 22 kr/månad/bostadsrätt vilket avser bostadsrättstillägg. Försäkringsbolaget tecknar inte denna längre pga ökade kostnader för vattenskador. Fr.o.m 2021-01-01 höjs avgiften med 3 % för att ta höjd för ökade räntekostnader för fönsterbytet.

Planering av ekonomi och förvaltning

Underhållsplanen har uppdaterats i samband med styrelsens årliga planeringskonferens, likaså fastställdes då budget för 2021.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2021

Budgeten för 2021 har ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 183 143 kr. Av kostnaderna utgör 1 259 000 kr planerat underhåll.

Uttag respektive avsättning till Underhållsfonden är ej upptagen i detta resultat.

Framtida underhåll

Föreningen har under de 15 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 miljön, fönsterbyten samt åtgärder för att ytterligare minska energikostnaderna.

Föreningen har under de fem senaste åren haft ett par 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	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift*, kr/kvm	720	706	706	706	705	706	706
Totala intäkter Kr/kvm	789	763	759	756	769	742	731
Sparande till underhåll Kr/kvm	288	263	245	243	257	147	172
Drift och underhåll Kr/kvm	477	437	453	443	397	456	404
Energikostnader Kr/kvm	189	190	193	203	175	186	184
Räntekänslighet	5%	5%	5%	5%	5%	6%	6%
Beläning, kr/kvm	3 363	3 377	3 543	3 759	3 872	4 116	4 132
Övriga Nyckeltal							
Nettoomsättning	15 466	14 998	14 911	14 852	15 106	14 581	14 364
Resultat efter finansiella poster	2 360	2 522	1 953	2 186	2 354	- 327	- 983
Soliditet	19 %	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
Belopp vid årets ingång	2 296 700	0	5 502 710	3 379 478	2 522 469
Reservering till fond 2019			3 500 00	-3 500 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 507 080	1 507 080	
Balanserad i ny räkning				2 522 469	-2 522 469
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					2 360 261
Belopp vid årets slut	2 296 700	0	7 495 630	3 909 027	2 360 261

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat före fondreglering	5 901 947
Årets resultat	2 360 261
Styrelsens reservering till fond för yttre underhåll, enligt UH-plan	-3 500 000
Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 507 080
Summa till stämmans förfogande	6 269 287

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 269 287
-------------------------	-----------

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 2021. 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 2020-12-31
 Styrelsen Brf Turkosen



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 465 715	14 997 683
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 689 263	-8 587 191
Övriga externa kostnader	Not 3	-144 153	-214 190
Planerat underhåll		-1 507 080	-803 757
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-532 049	-470 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 785 886	-1 834 887
Summa rörelsekostnader		-12 658 431	-11 910 423
Rörelseresultat		2 807 284	3 087 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	40 649	26 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-487 672	-591 262
Summa finansiella poster		-447 023	-564 791
Årets resultat		2 360 261	2 522 469

ca

[Handwritten signatures and notes]



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	68 688 601	70 474 487
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>172 081</u>	<u>0</u>
		68 860 682	70 474 487

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 68 861 182 70 474 987

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 461
Avräkningskonto HSB Stockholm		6 301 141	2 362 971
Placeringskonto HSB Stockholm		45	52 849
Övriga fordringar	Not 10	26 941	31 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>634 054</u>	<u>544 618</u>
		6 962 181	2 998 427

Kortfristiga placeringar Not 12 8 000 000 8 000 000

Kassa och bank Not 13 1 095 550 1 096 150

Summa omsättningstillgångar 16 057 730 12 094 577

Summa tillgångar **84 918 912** **82 569 564**

ce

[Handwritten signatures]



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	2 296 700	2 296 700	
Yttre underhållsfond	7 495 630	5 502 710	
	<u>9 792 330</u>	<u>7 799 410</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 909 027	3 379 478	
Årets resultat	2 360 261	2 522 469	
	<u>6 269 287</u>	<u>5 901 947</u>	
Summa eget kapital	<u>16 061 617</u>	<u>13 701 356</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	0	66 089 796
		<u>0</u>	<u>66 089 796</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	66 089 796	259 944
Leverantörsskulder		1 165 332	558 299
Skatteskulder		20 979	14 699
Övriga skulder	Not 16	134 520	129 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 446 668	1 815 549
		<u>68 857 295</u>	<u>2 778 412</u>
Summa skulder		68 857 295	68 868 208
Summa eget kapital och skulder		<u>84 918 912</u>	<u>82 569 564</u>

ed

[Handwritten signatures and initials]



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 360 261	2 522 469
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 785 886	1 834 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 146 147</u>	<u>4 357 356</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 387	-272 055
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	249 032	-207 791
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 316 791</u>	<u>3 877 510</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-172 081	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-172 081</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-259 944	-3 259 944
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-259 944</u>	<u>-3 259 944</u>
Årets kassaflöde	3 884 766	617 566
Likvida medel vid årets början	11 511 970	10 894 403
Likvida medel vid årets slut	15 396 735	11 511 970

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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. Beskattnings 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

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 137 956	13 861 223
Hyror	616 757	500 201
Bredband	482 976	482 976
Övriga intäkter	247 847	179 850
Bruttoomsättning	<u>15 485 536</u>	<u>15 024 250</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-19 756	-26 534
Hyresförluster	-65	-33
	15 465 715	14 997 683
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 526 456	1 593 462
Reparationer	677 763	519 986
El	362 662	320 908
Uppvärmning	2 424 466	2 536 297
Vatten	924 466	883 583
Sophämtning	480 738	449 696
Fastighetsförsäkring	290 448	276 627
Kabel-TV och bredband	819 274	851 478
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	372 663	359 878
Förvaltningsarvoden	739 834	713 631
Övriga driftkostnader	70 493	81 644
	8 689 263	8 587 191
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	8 550
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 859	54 309
Administrationskostnader	74 664	61 951
Extern revision	22 250	21 750
Konsultkostnader	0	31 250
Medlemsavgifter	36 380	36 380
	144 153	214 190
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	237 000	237 000
Revisionsarvode	6 500	3 500
Övriga arvoden	7 000	0
Löner och övriga ersättningar	188 546	145 308
Sociala avgifter	91 120	82 884
Pensionskostnader och förpliktelser	1 883	1 706
	532 049	470 398
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 861	2 590
Ränteintäkter HSB placeringskonto	44	53
Ränteintäkter HSB bunden placering	38 047	23 233
Övriga ränteintäkter	697	596
	40 649	26 471
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	486 462	588 555
Övriga räntekostnader	1 210	2 707
	487 672	591 262



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	110 776 479	110 776 479
Anskaffningsvärde mark	1 072 065	1 072 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 848 544	111 848 544
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-41 374 057	-39 588 171
Årets avskrivningar	-1 785 886	-1 785 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 159 943	-41 374 057
Utgående bokfört värde	68 688 601	70 474 487
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	172 000 000	172 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	45 000	45 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	36 000	36 000
Summa taxeringsvärde	289 081 000	289 081 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	172 081	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 081	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 941	31 528
	26 941	31 528
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	455 824	543 435
Upplupna intäkter	178 230	1 183
	634 054	544 618

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	5 000 000	5 000 000
	8 000 000	8 000 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	1 786	1 786
Handelsbanken	743 590	744 190
Swedbank	350 173	350 173
	1 095 550	1 096 150

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	319781	0,55%	2021-05-03	20 788 896	224 744
Stadshypotek AB	320999	0,55%	2021-05-06	21 802 500	218 024
Swedbank	2658784422	0,47%	2021-06-28	14 000 000	0
Swedbank	2658784489	0,47%	2021-06-28	9 498 400	35 200
				66 089 796	477 968

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 103 935 500 103 935 500

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	66 089 796	259 944
	66 089 796	259 944

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	56 595	56 595
Källskatt	77 925	73 325
	134 520	129 920

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	38 891	40 513
Förutbetalda hyror och avgifter	1 248 028	1 221 743
Övriga upplupna kostnader	159 749	553 293
	1 446 668	1 815 549

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

ca



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 22/4 2021

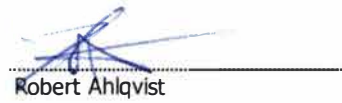

Helena Trotzig


Johan Filipsson


Lennart Bergh Folkesson


Mats Söderberg


Rickard Hansson


Robert Ahlqvist


Rolf Ohden

Vår revisionsberättelse har 2021 - 05 - 26 lämnats beträffande denna årsredovisning


Kristine Engström


Carina Eriksson

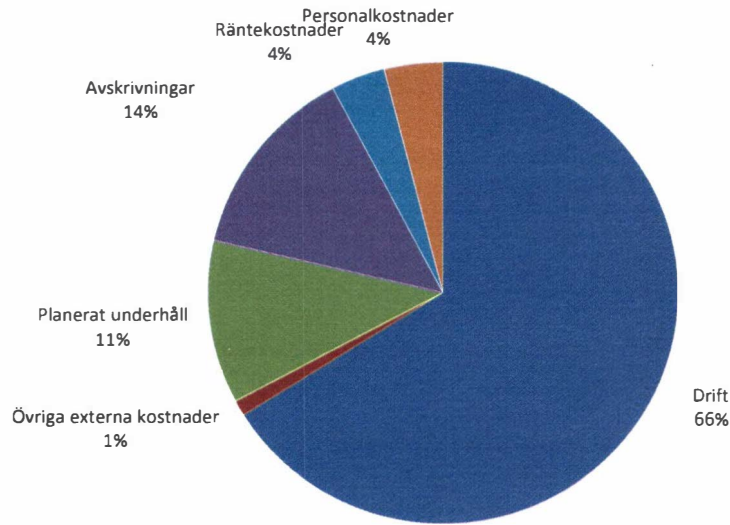
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

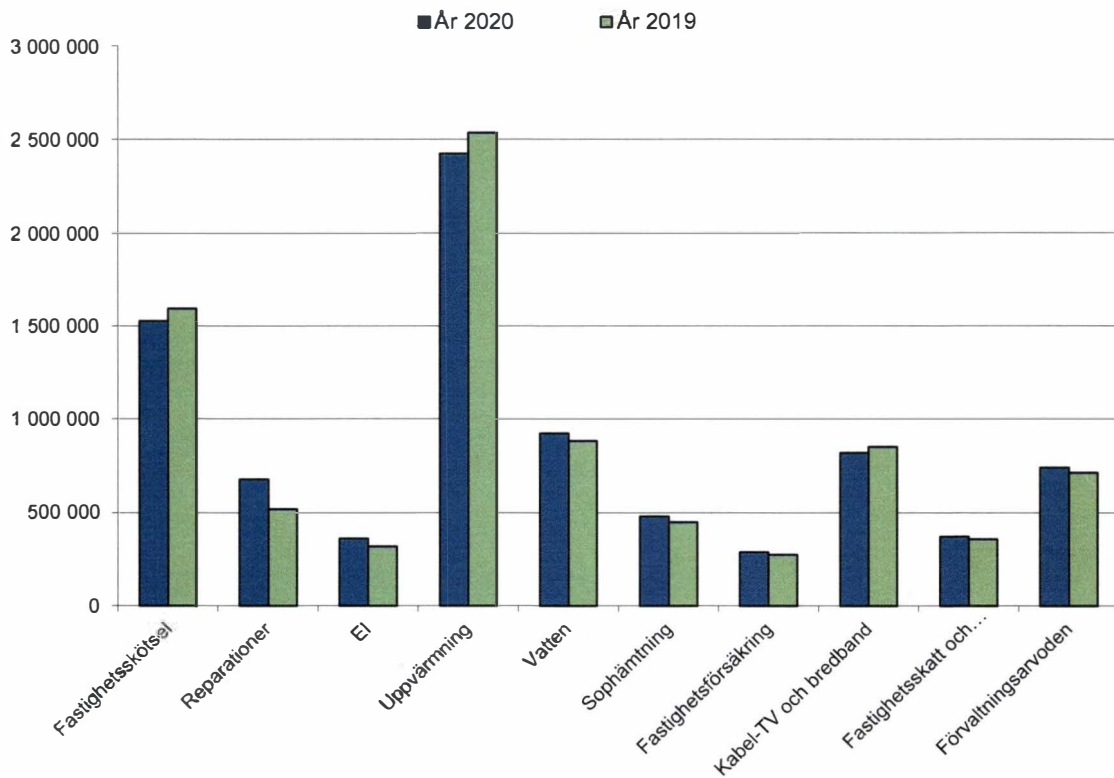


HSB Bostadsrättsturkosen i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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.

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 upplyser, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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 26/5 2021

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristine Engström
Av föreningen vald revisor

Verksamhetsplanering för 2021–2025

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 biträts 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 ²	3 076 m ²

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
2021	Fönsterbyte		25 000 000
2021	Planteringsytor och mark	205 000	
2021	Trätalldäck	20 000	
2021	Betongtrappor	10 000	
2021	Ledningspaket VSD	200 000	
2021	Träfasader	20 000	
2021	Mjukfogar fasader	250 000	
2021	Betongsocklar	70 000	
2021	Gemensamma utrymmen	84 000	
2021	Takfläktar	25 000	
2021	Tvättutrustning	70 000	
2021	Balkongtak	25 000	
2021	Diverse	80 000	
2022	Leksand	62 000	
2022	Betongfasad	30 000	
2022	Glasytor trapphus	50 000	
2022	Vindskivor galvlack	20 000	
2022	Ytterbelysning	10 000	
2022	Betongsockel	20 000	
2022	Balkongtak	20 000	
2022	OVK-kontroll	118 000	
2022	Våtrum; målning	6 000	
2022	Luftavfuktare torkrum	42 000	
2022	Diverse	80 000	
2023	Planteringsytor	288 000	
2023	Cykelställ	3 000	
2023	Ytterbelysning	10 000	
2023	Byte fog stosar mm (tak)	115 000	
2023	Entreer; ståldörr målning	2 000	
2023	Plastgolv våtrum	7 000	
2023	Tvättutrustning	345 000	
2023	Ståldörr; målning	2 000	
2023	Diverse	80 000	
2024	Gräsytor	1 297 000	
2024	Planteringsytor	100 000	
2024	Leksand	62 000	

2024	Värmekulvert	100 000	
2024	Takavslutning plåt	281 000	
2024	Trapphus målning	320 000	
2024	Betongtrappor lagning	7 000	
2024	Våtrum (WC-rum mm) målning	12 000	
2024	Linoleumgolv lokalen	53 000	
2024	Tvättmaskin (grovtvätt)	57 000	
2024	Torkrumsfläkt	5 000	
2024	Diverse	80 000	
2025	Gräsytor	200 000	
2025	Stängsel byte	374 000	
2025	Värmekulvert	1 000 000	
2025	Aluminiumplåt trapphus	41 000	
2025	Tvättstugesockel	10 000	
2025	Mjukfogar	250 000	
2025	Balkar balkongtak målning	93 000	
2025	Låssystem allmänna ytor	98 000	
2025	Bastu målning	12 000	
2025	Trärall golvbastu	2 000	
2025	Centrifug 12 kg	40 000	
2025	Diverse	80 000	

Antagen kostnadsutveckling

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2021	2022	2023	2024	2025
Låneränta på lån med bunden ränta	0,50 %	0,6 %	0,8 %	1,0%	1,2 %
Låneränta på lån med rörlig ränta	0,6 %	0,7 %	0,8 %	1,1 %	1,3 %

Uppskattade intäkts- och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2021	2022	2023	2024	2025
Hysesintäkter (parkering)	0 %	15 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader (uppvärmning, el, vatten)	3,0 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övriga driftskostnader	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458

Uppskattat medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2021	2022	2023	2024	2025
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

(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	Omsättnings- datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	21 802 500	2021-05-03	0,53	0,55	Bunden 1 år/rörlig
Stadshypotek	20 788 896	2021-05-06	0,53	0,55	Bunden 1 år/rörlig
Swedbank	14 000 000	2021-06-28	0,78	0,47	Bunden 1 år/rörlig
Swedbank	9 498 400	2021-06-28	0,77	0,47	Bunden 1 år/rörlig
Stadshypotek	18 000 000	2021-04-01		0,50	Bunden 2 år

Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	3 %	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.

