

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Turbinen 18**  
716419-3653

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Turbinen 18, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018-01-01-2018-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Turbinen 18 och verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar sammanlagt 29 bostadsrättslägenheter enligt följande:

- 24 lägenheter på 1 rum och kokvrå
- 4 lägenheter på 2 rum och kokvrå
- 1 lägenhet på fem rum och kök

### Styrelsen

Styrelsen har enligt ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2018-05-31 haft följande utseende:

Jonas Hagelqvist	ledamot, ordförande
Sten E Karlsson	ledamot, sekreterare
Katarina Nitsch	ledamot
Christina Svenson	ledamot
Marcus Töndel	ledamot
Vanja Sandgren	suppleant
Sara Nilsson	suppleant, t.o.m. 2018-12-19

Enligt föreningens stadgar konstituerar styrelsen sig själv. Vid konstituerande styrelsemöte samma dag som ordinarie stämma utsågs Jonas Hagelqvist till styrelseordförande och Vanja Sandgren till sekreterare. Posten som kassör lämnades vakant då det konstaterades att föreningens ekonomiska förvaltning sköts av BEJO AB.

### Valberedning

I samband med att stadgarna under 2016 reviderades tillfördes dessa regler avseende en valberedning. Vid stämman 2017 valdes Gunnar Howding till ledamot av valberedningen. Gunnar har accepterat att utgöra föreningens valberedning även under 2018, förutsatt att han får stöd av ytterligare en ledamot.

### Revisor

Vid ordinarie årsmöte den 31 maj 2018 valdes Alex Warén till ordinarie revisor och Britt-Inger Jacobsson-Åhl till revisorssuppleant. Båda är valda för tiden fram till ordinarie stämma 2019.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Föreningen sköter själv den tekniska förvaltningen av fastigheten. Ansvaret för den tekniska förvaltningen har sedan flera år tillbaks fördelats ut på föreningens medlemmar. Under senare år har flera av de medlemmar som skött förvaltningen av olika områden avflyttat från föreningen, varför styrelsen har fått ansvara för förvaltningen av flertalet områden enligt följande:

### **Område ansvariga**

Belysning i trapphus och utomhus samt el: Harriet Lenninger och Jakob Johannesson och efter att de flyttat från föreningen har deras ansvar fördelats ut till andra.

Sophämtning: Sten E Karlsson

Trappstädning: Sanne Robertsson

Tvättstugan: Mila Harding

Övriga ansvar såsom snöskottning, el, vatten, avlopp, värme och ventilation och internet/TV-fibrer har under året hanterats av styrelsen.

### **Händelser under året**

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen hade under 2018 ett underskott på 62 925 kr och ett resultat på 10 193 kr före avskrivningar.

Föreningen har vid utgången av 2018, 682 000 kr i lån.

Föreningen har under året beslutat att höja hyresavgifterna med 5% för att möta framtida renoveringsbehov.

Under 2018 har föreningen fått ett lån beviljat av Swedbank på 2 500 000 kr som ska användas för att finansiera den renovering av fasad och fönster som ska genomföras under 2019. Lånet utbetalades till föreningen i början av februari 2019.

#### **Lägenhetsförsäljningar**

Under året har 7 lägenheter bytt ägare.

#### **Möten och sammankomster**

Styrelsen har under året haft sju styrelsemöten.

Föreningen har under året genomfört en ordinarie stämma.

Föreningen har genomfört vår- och höststädning.

#### **Reparationer och underhåll**

Löpande underhåll på värmesystemet har genomförts under året.

Föreningens sopkärl står sedan 2018 i nya, låsbara skåp på Högalidsgatan. Placeringen är temporär och föreningen avvaktar att Stockholms stad ska återkomma med förslag på en permanent placering.

#### **Kommunikation**

Hemsidan med medlemsinformation och stadgar hålls löpande uppdaterad och finns på [www.turbinen18.se](http://www.turbinen18.se)

Föreningen har under året haft en fasadrenoveringsgrupp och kopplat till den en grupp för framtagande av ny fasadfärg. Båda dessa har under året informerat föreningens medlemmar om hur arbetet fortgår.

#### **Viktiga händelser under 2018 och planer för 2019**

Föreningen tillsatte under våren 2018 en arbetsgrupp för genomförande av en renovering av fastighetens fasad och fönster. Arbetsgruppen har under 2018 först upphandlat en projektledare för fasadrenoveringen, Projektledarna AB. Arbetsgruppen har därefter med stöd av Projektledarna AB genomfört en upphandling av renovering av fastighetens fasad och fönster. Upphandlingen genomfördes så att ett upphandlingsunderlag med krav för renoveringen togs fram, vilken sedan skickades ut till ett antal byggfirmor. Tre av dessa inkom sedan med anbud på renoveringen. Efter att de tre anbuden ställts mot varandra valde föreningen Tresson AB att utföra renoveringen.

Föreningen har, som en del av arbetet med att förbereda renoveringen också haft en mindre arbetsgrupp som har arbetat med att ta fram en ny fasadfärg. Gruppens arbete avslutades med att ett förslag till ny färg togs fram samt en bygglovsansökan för denna färg lämnades in till Stockholms Stadsbyggnadskontor. Ansökan om bygglov beviljades i början av februari 2019.

Under 2018 har föreningen styrelse fortsatt diskussionerna kring en renovering av föreningens värmesystem. Styrelsen har för avsikt att under våren 2019 ta fram en plan för renovering av systemet samt genomföra en upphandling av denna. Ambitionen är därefter att under hösten 2019 genomföra renoveringen.

### Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	537 495	529 822	530 143	529 781
Resultat efter finansiella poster	-62 926	-74 145	7 460	13 055
Soliditet, %	67	71	72	72

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	353 548	1 255 226	579 307	-343 545
Avsättning till fond för yttre underhåll			8 000	-8 000
Årets resultat				-62 926
<b>Vid årets slut</b>	<b>353 548</b>	<b>1 255 226</b>	<b>587 307</b>	<b>-414 471</b>

### Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-351 545
årets resultat	-62 926
<b>Totalt</b>	<b>-414 471</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	8 000
överföring till balanserat resultat	-422 471
<b>Totalt</b>	<b>-414 471</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b><i>Föreningens intäkter</i></b>			
Årsavgifter	<i>1</i>	519 049	512 765
Hysesintäkter, bredband		16 356	16 356
Övriga intäkter		2 090	701
<b>Nettoomsättning</b>		<u>537 495</u>	<u>529 822</u>
<b><i>Föreningens kostnader</i></b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	<i>2</i>	-518 753	-500 376
Avskrivning byggnad	<i>3</i>	-47 580	-47 580
Avskrivning byggnadsinventarier	<i>4</i>	-25 538	-48 377
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-54 376</u>	<u>-66 511</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		-	5
Räntekostnader		-8 550	-7 639
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-62 926</u>	<u>-74 145</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-62 926</u>	<u>-74 145</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-62 926</u>	<u>-74 145</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 916 538	1 964 118
Byggnadsinventarier	4	101 997	127 535
Inventarier	5	-	-
		<u>2 018 535</u>	<u>2 091 653</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 018 535</u>	<u>2 091 653</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Lager av olja		31 575	30 546
		<u>31 575</u>	<u>30 546</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 875	1 123
Övriga kundfordringar		-	32 699
Skattekonto		10 191	13 819
Säkerhetsdörrar		20 960	30 560
Skattefordringar		1 135	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 086	971
		<u>38 247</u>	<u>79 172</u>
<i>Kassa och bank</i>		560 168	394 237
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>629 990</u>	<u>503 955</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>2 648 525</u>	<u>2 595 608</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		353 548	353 548
Upplåtelseavgifter		1 255 226	1 255 226
Reparationsfond		587 307	579 307
		<u>2 196 081</u>	<u>2 188 081</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-351 545	-269 399
Årets resultat		-62 926	-74 145
		<u>-414 471</u>	<u>-343 544</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 781 610</u>	<u>1 844 537</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	682 000	682 000
		<u>682 000</u>	<u>682 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		119 820	16 379
Skatteskulder		-	1 855
Övriga skulder		13 205	22 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 890	28 289
		<u>184 915</u>	<u>69 071</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>2 648 525</u>	<u>2 595 608</u>

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av byggnadsvärdet för föreningens hus avsättas till fond för yttre underhåll.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

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

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	2,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

## Noter

### Not 1 Årsavgifter

Föreningen har under året beslutat att höja hyresavgifterna med 5% för att möta framtida renoveringsbehov.



## Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Städning	25 201	22 698
Hiss	7 452	4 435
Gård	15 124	14 937
Pannrum	6 850	17 347
Reparation och underhåll	30 606	13 774
Elavgifter	87 724	79 149
Uppvärmning	36 681	48 253
Värmekompensation lägenhet 41	13 205	13 474
Vatten och avlopp	24 225	23 067
Sophämtning	34 382	32 235
Fastighetsförsäkringar	12 928	11 644
Bredband	8 700	8 700
Teknisk förvaltning	3 900	-
Övriga fastighetskostnader	2 856	9 711
Fastighetsskatt	38 773	38 135
Styrelsearvoden, teknisk förvaltning	-	70 650
Revisionsarvoden	7 500	-250
Ekonomisk förvaltning	39 395	39 857
Övriga förvaltningskostnader	10 738	14 363
Konsultarvoden	111 875	22 713
Arbetsgivaravgift, löneskatt	638	15 484
<b>Summa</b>	<b>518 753</b>	<b>500 376</b>

## Not 3 Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Turbinen 18 i Stockholms kommun.  
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	2 379 008	2 379 008
Ingående avskrivning enligt plan	-1 261 890	-1 214 310
Årets avskrivning enligt plan	-47 580	-47 580
Mark	847 000	847 000
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 916 538</b>	<b>1 964 118</b>
Taxeringsvärde	19 400 000	19 400 000

## Not 4 Byggnadsinventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	988 331	971 982
Årets inköp		16 349
Ingående avskrivning enligt plan	-860 796	-812 419
Årets avskrivning enligt plan	-25 538	-48 377
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>101 997</b>	<b>127 535</b>

### Not 5 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde	76 487	76 487
Ingående avskrivning enligt plan	<u>-76 487</u>	<u>-76 487</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,479 %		
Ingående bokfört värde	482 000	482 000
Årets amortering	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående bokfört värde	<u>482 000</u>	<u>482 000</u>
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,147 %		
Ingående bokfört värde	200 000	200 000
Årets amortering	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående bokfört värde	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
<b>Summa utgående värde</b>	<b><u>682 000</u></b>	<b><u>682 000</u></b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	1 530 000	1 530 000

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## **Underskrifter**

Stockholm 2019- -

Jonas Hagelqvist

Sten E Karlsson

Katarina Nitsch

Christina Svenson

Marcus Töndel

Min revisionsberättelse har avgivits 2019- -

Alex Warén  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Turbinen 18  
org nr 716419-3653

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Turbinen 18 för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamöterna är ersättningskyldiga mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019- -

Alex Warén  
Revisor