

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Turbinen 18

716419-3653

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Turbinen 18, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01-2019-12-31.

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 den 31 maj 2019 haft följande utseende:

Jonas Hagelqvist	ledamot, ordförande
Sten E Karlsson	ledamot
Katarina Nitsch	ledamot
Christina Svenson	ledamot
Marcus Töndel	ledamot

Daniela Bruce suppleant

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

Valberedning

Vid föreningens stämma den 31 maj 2019 valdes ingen valberedning, då det saknades medlemmar som var villiga att ta detta uppdrag.

Revisor

Vid ordinarie årsmöte den 31 maj 2019 valdes Alex Warén till ordinarie revisor för tiden fram till ordinarie stämma 2020.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB. Föreningen har under 2019 sagt upp avtalet med BEJO AB och tecknat nytt avtal om ekonomisk förvaltning med Brf Ekonomen AB. Från och med den 1 januari 2020 är Brf Ekonomen AB föreningens ekonomiska förvaltare.

Föreningen sköter själv den tekniska förvaltningen av fastigheten. Ansvaret för den tekniska förvaltningen har sedan flera år tillbaka 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. Under året har den tekniska förvaltningen fördelats 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: Christina Svenson

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 gjorde under 2019 ett underskott på 41 481 kr.

Föreningen har vid utgången av 2019, 3 182 000 kr i lån.

Under 2018 beviljade Swedbank ett lån om 2 500 000 kr som under 2019 har använts för att finansiera den renovering av fasad och fönster som genomfördes under året (se nedan).

Lägenhetsförsäljningar

Under året har 2 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

Under året har följande reparationer och underhåll genomförts:

Renovering av fastighetens fasad.

Renovering av fastighetens fönster.

Avveckling av oljevermepanna och installation av el-kassett.

Kommunikation

Hemsidan med medlemsinformation och stadgar hålls löpande uppdaterad och finns på www.turbinen18.se

Viktiga händelser under 2019 och planer för 2020

Under året har den tilläggsisolering som under 1980-talet sattes upp på fastighetens fasad tagits ner, fasadens puts har tagits bort och hela fasaden har putsats om och målats. Ytterbågarna i samtliga fönster i fastigheten har renoverats. Ytterbågarna i vindslägenheten har i stället bytts ut, då detta var en ekonomiskt bättre lösning än att renovera dessa.

Oljetanken och oljepannan har avvecklats under året. Bergvärmepumpen har fått löpande underhåll och kompletterats med en el-kassett, vilken kopplades in i januari 2020. I samband med installation av el-kassett har också föreningens elcentral bytts ut. Inga större underhålls- eller renoveringsarbeten planeras under 2020.

Vid årsskiftet 2019/2020 bytte föreningen ekonomisk förvaltare. Från och med den 1 januari 2020 är Brf Ekonomen AB ekonomisk förvaltare. Detta innebär bl.a. att en webb-baserad ekonomihantering införs samt också att medlemmarna i föreningen får tillgång till avgiftsavier och information om sin lägenhet i en webb-lösning.

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	556 126	537 495	529 822	530 143
Resultat efter finansiella poster	-41 481	-62 926	-74 145	7 460
Soliditet, %	35	67	71	72

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	353 548	1 255 226	587 307	-414 470
Avsättning till fond för yttre underhåll			8 000	-8 000
Årets resultat				-41 481
Vid årets slut	353 548	1 255 226	595 307	-463 951

Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-422 470
årets resultat	-41 481
Totalt	-463 951
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	16 000
överföring till balanserat resultat	-479 951
Totalt	-463 951

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årsavgifter		538 072	519 049
Hysesintäkter, bredband		16 356	16 356
Övriga intäkter		1 698	2 090
Nettoomsättning		556 126	537 495
<i>Föreningens kostnader</i>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-427 908	-518 753
Avskrivning byggnad	2	-105 467	-47 580
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-25 538	-25 538
Rörelseresultat		-2 787	-54 376
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		387	-
Räntekostnader		-39 081	-8 550
Resultat efter finansiella poster		-41 481	-62 926
Resultat före skatt		-41 481	-62 926
Årets resultat		-41 481	-62 926

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	4 705 435	1 916 538
Byggnadsinventarier	3	76 459	101 997
Inventarier	4	-	-
		<u>4 781 894</u>	<u>2 018 535</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 781 894</u>	<u>2 018 535</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Lager av olja		-	31 575
		<u>-</u>	<u>31 575</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 372	4 875
Skattekonto		10 578	10 191
Säkerhetsdörrar		11 360	20 960
Skattefordringar		-	1 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 435	1 086
		<u>34 745</u>	<u>38 247</u>
<i>Kassa och bank</i>		226 289	560 168
Summa omsättningstillgångar		<u>261 034</u>	<u>629 990</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 042 928</u>	<u>2 648 525</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		353 548	353 548
Upplåtelseavgifter		1 255 226	1 255 226
Reparationsfond		595 307	587 307
		<u>2 204 081</u>	<u>2 196 081</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-422 470	-351 545
Årets resultat		-41 481	-62 926
		<u>-463 951</u>	<u>-414 471</u>
Summa eget kapital		<u>1 740 130</u>	<u>1 781 610</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	3 182 000	682 000
		<u>3 182 000</u>	<u>682 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		12 704	119 820
Skatteskulder		25	-
Övriga skulder		28 849	13 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 220	51 889
		<u>120 798</u>	<u>184 914</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 042 928</u>	<u>2 648 524</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 %

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Städning	21 000	25 201
Hiss	4 921	7 452
Tvättstuga	1 350	
Gård		15 124
Pannrum	23 368	6 850
Reparation och underhåll	45 500	30 606
Elavgifter	90 013	87 724
Uppvärmning	31 575	36 681
Värmekompensation lägenhet 41	12 951	13 205
Vatten och avlopp	24 728	24 225
Sophämtning	35 438	34 382
Fastighetsförsäkringar	13 435	12 928
Bredband	8 700	8 700
Teknisk förvaltning		3 900
Övriga fastighetskostnader	14 532	2 856
Fastighetsskatt	39 933	38 773
Revisionsarvoden	3 750	7 500
Ekonomisk förvaltning	38 533	39 395
Övriga förvaltningskostnader	10 851	10 738
Konsultarvoden		111 875
Lön fastighetsskötare, lokalvårdare	6 300	
Arbetsgivaravgift, löneskatt	1 030	638
Summa	427 908	518 753

Not 2 Byggnad och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	2 379 008	2 379 008
Årets inköp	2 894 364	
Ingående avskrivning enligt plan	-1 309 470	-1 261 890
Årets avskrivning enligt plan	-105 467	-47 580
Mark	847 000	847 000
Utgående bokfört värde	4 705 435	1 916 538
Taxeringsvärde	25 600 000	19 400 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	988 331	971 982
Årets inköp		16 349
Ingående avskrivning enligt plan	-886 334	-860 796
Årets avskrivning enligt plan	-25 538	-25 538
Utgående bokfört värde	76 459	101 997

Not 4 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	76 487	76 487
Ingående avskrivning enligt plan	-76 487	-76 487
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,515 %		
Ingående bokfört värde	482 000	482 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	482 000	482 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,625 %		
Ingående bokfört värde	200 000	200 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	200 000	200 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,385 %		
Nytt lån	2 500 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	2 500 000	
Summa utgående värde	3 182 000	682 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 600 000	1 530 000

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2020- -

Jonas Hagelqvist

Sten E Karlsson

Katarina Nitsch

Christina Svenson

Marcus Töndel

Min revisionsberättelse har avgivits 2020- -

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 2019. 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 ersättningsskyldiga 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2020- -

Alex Warén
Revisor