

ÅRSREDOVISNING

Brf Turbinen 18

716419-3653

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-7
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9-10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12-16
Underskrifter.....	17

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Turbinen, 716419-3653 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 1986. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-08-02.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Turbinen 18 i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus med fyra våningar, totalt 29 lägenheter. Adressen är Högalidsgatan 29. Föreningens byggnader uppfördes 1929.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm. I föreningens fastighetsförsäkring ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Bostadsytan (BOA) är 843 kvm. Markarealen är 435 kvm.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kokvrå	24 st
2 rum och kokvrå	4 st
5 rum och kök	1 st
Totalt	29 st

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig vård- och underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande upprättad underhållsplan.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.



Förvaltningsavtal

Föreningen sköter själv den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Städtjänster	Mickes fönsterputs och städ AB
Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, elnät, vatten, sophantering mm.

Medlemsinformation

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 39 st. Under året har det skett sex överlåtelser (fg. år två st).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet, f. n. 476 kr.

STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en eller högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 11 mars 2020 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniela Bruce	Ordförande
Christina Svensson	Ledamot
Marcus Töndel	Ledamot
Katarina Nitsch	Ledamot
Jonas Hagelqvist	Ledamot
Viktoria Bäck	Suppleant

I början av hösten flyttade Marcus Töndel från föreningen och lämnade i samband med detta på egen begäran styrelsen.

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, ensam av Daniela Bruce eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Frågan bordlades eftersom vi inte har någon kandidat. En extra föreningsstämma hölls i början av 2021, varvid Sten E Karlsson valdes till revisor.

Valberedning

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



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Det gångna året har präglats starkt av Corona-pandemin. Detta har inneburit att det inte har hållits några fysiska styrelsemöten sedan våren 2020. Styrelsens arbete har i stället genomförts i digital form, vilket har fungerat bra.

Pandemin har också inneburit att de två städdagar som föreningen normalt genomför, en på våren och en på hösten, har ställts in.

Under året har det uppmärksammats problem med fukt i några lägenheter. En extra ventilationskontroll genomfördes därför under senhösten 2020. Den resulterade i ett antal anmärkningar, bl.a. felaktiga ventiler och några ras i ventilationskanalerna. Dessa brister kommer att åtgärdas under våren 2021.

I samband med vinterkylans ankomst i slutet av 2020 fick några lägenheter problem med värmen i elementen. Detta har åtgärdats med hjälp av rörmokare.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Vad föreningen behöver ta ut årsavgift för är, för att kunna betala sina löpande räkningar och för att göra avsättning för framtida underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed årsavgifterna.

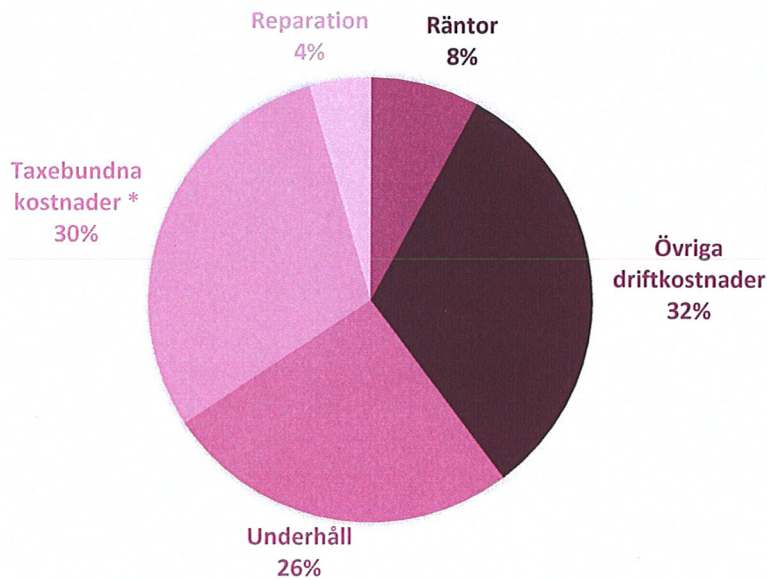
Föreningen gjorde under 2020 ett underskott på 184 492 kr. Föreningen har vid utgången av 2020, 3 382 000 kr i lån.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 637 kr/kvm.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	637	638
Driftkostnader, kr/kvm BOA	569	351
Fastighetsel, inkl uppvärmning, kr/kvm BOA	133	122
Vatten, kr/kvm BOA	32	29
Räntekostnader, kr/kvm BOA	57	46
Avskrivning, kr/kvm BOA	158	158
Avsättning yttre underhållsfond, kr/kvm BOA	20	9
Genomsnittlig ränta 31 december, %	1,21 %	1,41 %
Fastighetslån, kr/kvm BOA	4 012	3 775
Saldo, yttre underhållsfond, tkr	612	595
Nettoomsättning	536 732	538 072
Resultat efter finansiella poster	-184 492	-43 681
Soliditet	34	35

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre Underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	353 548	1 255 226	595 307	-466 151
Avsättning till yttre underhållsfond			17 000	-17 000
Årets resultat				-184 492
Belopp vid årets slut	353 548	1 255 226	612 307	-667 643

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-483 151
Årets resultat	-184 492
Totalt	-667 643
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	17 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-156 848
balanseras i ny räkning	-527 795
Summa	-667 643

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	536 732	538 072
Övriga rörelseintäkter	3	20 115	18 054
Summa rörelseintäkter		556 847	556 126
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-479 649	-312 979
Övriga externa kostnader	5	-76 826	-107 599
Personalkostnader	6	-4 077	-7 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-133 106	-133 205
Summa rörelsekostnader		-693 658	-561 113
Rörelseresultat		-136 811	-4 987
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		-	387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 681	-39 080
Resultat efter finansiella poster		-184 492	-43 681
Resultat före skatt		-184 492	-43 681
Skatt		-	-
Årets resultat		-184 492	-43 681



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 705 615	4 813 235
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	50 973	76 459
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 756 588	4 889 694
Summa anläggningstillgångar		4 756 588	4 889 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 446	1 372
Övriga fordringar		6 950	21 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 432	11 435
Summa kortfristiga skulder		43 828	34 745
<i>Kassa och bank</i>		327 836	226 289
Summa omsättningstillgångar		371 664	261 034
SUMMA TILLGÅNGAR		5 128 252	5 150 728



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		353 548	353 548
Upplåtelseavgifter		1 255 226	1 255 226
Fond för yttre underhåll		612 307	595 307
Summa bundet eget kapital		2 221 081	2 204 081
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-483 151	-422 470
Årets resultat		-184 492	-43 681
Summa ansamlad förlust		-667 643	-466 151
Summa eget kapital		-667 643	-466 151
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	12,15	-	682 000
Summa långfristiga skulder		-	682 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13,15	3 382 000	2 500 000
Leverantörsskulder		77 680	12 704
Skatteskulder		1 533	25
Övriga kortfristiga skulder		28 849	28 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	84 752	189 220
Summa kortfristiga skulder		3 574 814	2 730 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 128 252	5 150 728



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-184 492
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	133 106
	-51 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 083
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-37 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	-98 453
Upptagna lån	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200 000
Årets kassaflöde	101 547
Likvida medel vid årets början	226 289
Likvida medel vid årets slut	327 836



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inkomst- och Fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1940.

Yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens vård- och underhållsplan när sådan har upprättats.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaderna sker enligt en 100-årig linjär plan och grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och beräknade livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.



Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	536 732	538 072
Summa	536 732	538 072

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Avgift bredband	16 356	16 356
Administrativa avgifter	3 759	-
Övrigt	-	1 698
Summa	20 115	18 054

Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetservice	15 701	-
Städning	22 070	21 000
Klottersanering	6 695	-
Hisskostnader	4 989	4 921
Reparationer	26 994	70 218
Underhåll	156 848	-
Fastighetsel och el för uppvärmning	112 454	121 588
Olja	-	12 951
Vatten	27 084	24 728
Renhållning	40 988	35 438
Fastighetsförsäkring	15 686	13 435
Internet	8 700	8 700
Kommunal fastighetsavgift	41 440	-
Summa	479 649	312 979

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningsaktiviteter	1 387	-
Förvaltningskostnader	51 799	42 283
Bankkostnader	5 004	-
Kommunal fastighetsavgift	-	39 933
Övriga externa kostnader	18 636	25 383
Summa	76 826	107 599



Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	107 620	82 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	25 538
Inventarier, verktyg och installationer	25 486	25 488
Summa	133 106	133 205

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	6 230 372	6 230 372
Vid årets slut	6 230 372	6 230 372
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 417 137	-1 309 470
-Årets avskrivning	-107 620	-107 667
Vid årets slut	-1 524 757	-1 417 137
Redovisat värde vid årets slut	4 705 615	4 813 235
Varav mark	847 000	847 000
Taxeringsvärde, mark	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde, byggnad	8 000 000	8 000 000
Summa taxeringsvärde	25 600 000	25 600 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	988 331	988 331
Vid årets slut	988 331	988 331
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-911 872	-886 334
-Årets avskrivning enligt plan	-25 486	-25 538
Vid årets slut	-937 358	-911 872
Redovisat värde vid årets slut	50 973	76 459



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	76 487	76 487
Vid årets slut	76 487	76 487
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-76 487	-76 487
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-	-
Vid årets slut	-76 487	-76 487
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	17 486	1 122
Ekonomisk förvaltning	10 946	10 313
Redovisat värdet vid årets slut	28 432	11 435

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank 695180-7, lånet löst	-	482 000
Swedbank 695181-5, lånet löst	-	200 000
Redovisat värdet vid årets slut	-	682 000

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank 2951270830, ränta 1,22%, rörligt	2 500 000	2 500 000
Swedbank 2952662548, ränta 1,19 %, rörligt	882 000	-
Redovisat värde vid årets slut	3 382 000	2 500 000

Av föreningens lån förfaller 3 382 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	59 381	38 924
Upplupna räntekostnader	3 757	4 770
Städning	-	1 750
Revision	-	3 750
Fastighetsel	13 249	9 900
Vatten	4 323	8 300
Sophämtning	4 042	11 826
Reparation, värme	-	110 000
Redovisat värdet vid årets slut	84 752	189 220

Not 15 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 600 000	3 600 000
	3 600 000	3 600 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Stockholm 2021 - 05-10

Daniela Bruce
Styrelseordförande

Christina Svensson

Jonas Hagelqvist

Katarina Nitsch

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-12

Sten Karlsson
Revisor