

Årsredovisning för
Brf Turbinen 21
716421-8807

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Turbinen 21, 716421-8807, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för 2020-01-01-2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Turbinen 21 har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för medlemmarnas permanentboende utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger sedan februari 1998 fastigheten Turbinen 21 med adress Tobakspinnargatan 6 i Stockholm. Fastigheten består av 33 st bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 1 191 kvadratmeter, där samtliga vid årets utgång är upplåtna med bostadsrätt.

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

Låneöversikt

Lånen amorteras ej löpande under året.

<i>kredit- institut</i>	<i>skuld 2020-12-31</i>	<i>skuld 2019-12-31</i>	<i>räntesats 2020-12-31</i>	<i>konverterings- datum</i>
SEB	1 642 000	1 642 000	0,43%	2022-11-28
SEB	3 108 000	3 108 000	0,91%	2027-11-28
SEB	3 073 250	3 073 250	0,57%	2022-01-28
		7 823 250		

Förvaltning

Föreningen har sedan 2004 ett avtal med Ekonomistöd AB angående den ekonomiska förvaltningen.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Brandkontoret fr o m 2006. Härtill finns också en ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också en skadedjursförsäkring hos Anticimex.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar, vilken rådfrågas i olika frågor vid behov.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens sammansättningar för verksamhetsåret 2019 har bestått av ledamöter och suppleanter enligt nedan:

Från extrastämma 2019-12-10 fram till ordinarie årsstämma 2020-06-28:

Styrelseledamöter
Tomas Engström
Viveca Dahlén
Mikael Feltenmark

Styrelsesuppleanter
Mats Nilsson
Bastien Le Priol



Efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-28:

Styrelseledamöter
Tomas Engström
Viveca Dahlén
Mikael Feltenmark

Styrelsesuppleanter
Mats Nilsson
Bastien Le Priol (flyttat ut under året)

Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda styrelsemöten. Antalet styrelsemöten begränsades av covid19.

Revisor

På ordinarie stämma valdes, till revisor, Jörgen Götehed och till revisorssuppleant, Joakim Mattsson (BoRevision i Sverige AB), båda för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28. Vid stämman deltog 9 medlemmar varav 9 var röstberättigade. Inga motioner hade inkommit till denna stämma.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll av fastigheten

Avbärare har installerats på hissdörrarna.

Föreningen har i fjärrvärmerummet bytt värmeaggregat, cirkulationspump och säkerhetsventiler som var utslitna.

Brandskyddet har uppdaterats med nödutgångsskyltar samt brandsläckare i olika delar av trapphuset.

Fuktskadebesiktning har gjorts i vindslägenheterna, som lett till att beslut har tagits av styrelsen att fönstren där ska bytas ut under våren 2021.

Bromsklossar och hisslina har bytts ut i mars 2021 och hissen blev därefter besiktigad.

Övrigt

Föreningen har även fått en ny fräsch hemsida; www.turbinen21.wordpress.com

Under vintern 20/21 har inomhusklimatet upplevts ojämnt och i vissa lägenheter för kallt. Styrelsen har påbörjat en utredning kring detta och under hösten 2021 kommer en injustering av värmesystemet att ske.

Årsavgifter

Bredbandsavgiften som är en del av månadsavgiften sänktes fr o m januari 2019 till 110kr/mån istället för 159kr/mån.

Medlemsinformation

Föreningen hade 2020-12-31 48 st (52) medlemmar. Under 2020 har 5 st (5) lägenheter överlätit.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	874 063	875 633	926 854	935 482
Resultat efter finansiella poster	-1 073	-676 888	118 874	105 979
Soliditet, %	71	70	70	71

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	17 351 399	2 677 841	717 795	-1 518 832
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>				
Avs. yttre underh.fond enl. stadgar			130 800	-130 800
Årets resultat				-1 073
Vid årets slut	17 351 399	2 677 841	848 595	-1 650 705

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 649 632
årets resultat	-1 073
Totalt	-1 650 705
disponeras för	
avsättning fond för yttre underhåll (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)	130 800
balanseras i ny räkning	-1 781 506
Summa	-1 650 706

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar. 

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	874 063	875 633
Summa rörelseintäkter		<u>874 063</u>	<u>875 633</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-596 250	-1 271 437
Administrationskostnader	4,5	-70 816	-69 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 556	-158 555
Summa rörelsekostnader		<u>-825 622</u>	<u>-1 499 869</u>
Rörelseresultat		<u>48 441</u>	<u>-624 236</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 715	26 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 229	-78 830
Summa finansiella poster		<u>-49 514</u>	<u>-52 652</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 073</u>	<u>-676 888</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-1 073</u>	<u>-676 888</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 073</u>	<u>-676 888</u>

✓

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	6	25 425 720	25 579 926
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	4 350
Summa materiella anläggningstillgångar		25 425 720	25 584 276
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		25 428 520	25 587 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 942	4 688
Övriga fordringar		9	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 105	18 592
Summa kortfristiga fordringar		33 056	23 334
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		535 937	499 937
Summa kortfristiga placeringar		535 937	499 937
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 279 063	1 281 953
Summa kassa och bank		1 279 063	1 281 953
Summa omsättningstillgångar		1 848 056	1 805 224
SUMMA TILLGÅNGAR		27 276 576	27 392 300

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		20 029 240	20 029 240
Yttre reparationsfond		848 595	717 795
Summa bundet eget kapital		<u>20 877 835</u>	<u>20 747 035</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 649 632	-841 945
Årets resultat		-1 073	-676 888
Summa fritt eget kapital		<u>-1 650 705</u>	<u>-1 518 833</u>
Summa eget kapital		<u>19 227 130</u>	<u>19 228 202</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	<u>7 823 250</u>	-
Summa långfristiga skulder		7 823 250	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	7 823 250
Leverantörsskulder		34 766	170 864
Skatteskulder		47 157	45 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>144 273</u>	<u>124 543</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>226 196</u>	<u>8 164 098</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 276 576</u>	<u>27 392 300</u>

→

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 073	-676 888
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	158 556	158 555
	157 483	-518 333
Betald skatt	1 716	1 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 199	-517 013
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 722	4 478
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder exklusive skulder till kreditinstitut	-7 939 617	-215 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 790 140	-728 496
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-36 000	-36 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 000	-36 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-7 826 140	-764 496
Likvida medel vid årets början	1 281 953	2 046 449
Likvida medel vid årets slut	-6 544 187	1 281 953

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arsavgifter, bostäder	826 932	826 932
Avgifter kabel-TV, bredband	40 920	40 920
Övriga intäkter	6 211	7 781
	<u>874 063</u>	<u>875 633</u>

Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Städning och fastighetsskötsel mm	53 458	44 941
Kostnader för hiss	41 306	7 222
Reparationer	95 008	821 189
Elkostnader	38 737	42 079
Uppvärmning	174 299	180 910
Vatten & avlopp	36 367	28 933
Avfallshantering	29 273	15 975
Fastighetspremier	20 760	20 358
Kabel-TV & bredband	52 329	52 333
Fastighetsskatt	47 157	45 441
Övriga driftkostnader	7 556	12 056
Summa	<u>596 250</u>	<u>1 271 437</u>

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övr förvaltningskostnader	2 666	3 358
Revisionsarvode	20 250	19 725
Ekonomisk förvaltning	40 392	39 704
Övriga externa kostnader	7 508	7 090
Summa	70 816	69 877

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 041 651	28 041 651
	28 041 651	28 041 651
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 461 725	-2 307 519
-Årets avskrivning enligt plan	-154 206	-154 206
	-2 615 931	-2 461 725
Redovisat värde vid årets slut	25 425 720	25 579 926
varav mark	8 000 356	8 000 356
Taxeringsvärde byggnader:	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark:	24 400 000	24 400 000
	43 600 000	43 600 000

Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	174 032	174 032
	174 032	174 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-169 682	-165 333
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 350	-4 349
	-174 032	-169 682
Redovisat värde vid årets slut	-	4 350

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 715 250
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	3 108 000
	7 823 250

Lånen är amorteringsfria.

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 300 000	11 300 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	inga	inga
Summa ställda säkerheter	11 300 000	11 300 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	inga	inga
-----------------------	------	------

Underskrifter

Stockholm den


21/4-21



.....
Tomas Engström

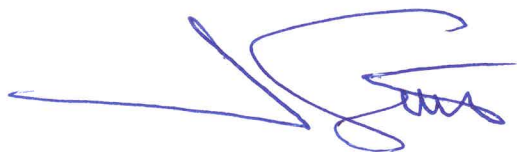


.....
Mikael Feltenmark



.....
Viveca Dahlén

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2021



.....
Jörgen Götehed, revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Turbinen 21, org.nr. 716421-8807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Turbinen 21 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Turbinen 21 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 april 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor