

Årsredovisning

för

Brf Turbinhallen

769629-0464

Räkenskapsåret

2019-07-01 - 2020-06-30



Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Turbinhallen registrerades hos Bolagsverket den 6 november 2014 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheten Nacka Sicklaön 145:19 i Nacka kommun. Föreningen består av 205 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 3 hyreslokaler. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret. Föreningen är en sk. äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De väsentliga förändringarna som föreningen har gjort under det gångna året är att stänga SPA-delen tills vidare. Detta på grund av att dels driftkostnaderna är avsevärt mycket högre än vad den ekonomiska planen anger samt att det finns en fuktproblematik som måste utredas.

Föreningens byggnad har under året drabbats av en vattenläcka. Omfattande arbete har krävts för att åtgärda detta vilket också lett till stora kostnader för föreningen. Under räkenskapsåret har kostnader för reparation av vattenläcka + hyresreducering (för lokalhyresgäster som inte kunnat nyttja sin lokal) uppgått till ca 6,1 mkr. Under året har ca 759 tkr har ersatts av byggherre. Styrelsen förväntar att resterande 5 302 994 kr (som framgår av not 1 och not 2) kommer att ersättas av byggherre under nya räkenskapsåret, detta har inte skett per 2020-11-13 men är pågående.

Ett av föreningens lån bands om i november 2019 till en avsevärt mycket lägre ränta. Överskottet detta genererar avser föreningen att extraamortera.

Föreningen har ett pågående arbete med att gå igenom säkerheten vid alla passager inklusive garagen.

Flerårsöversikt	<u>2018/2019</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Nettoomsättning	22 289 311	15 746 132	2 912 882	-
Kassalikviditet:	126,4%	99,5%	54,7%	0,4%
Soliditet:	75,6%	72,5%	71,1%	0,7%

Definition av nyckeltal,

rörelsemarginal:

kassalikviditet

soliditet

rörelseresultat/nettoomsättning

omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder

justerat eget kapital/balansomslutning

Förändring eget kapital	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	756 650 000	-	180 800	756 830 800
Disposition av föregående års resultat:				0
Omföring till balanserat resultat		180 800	-180 800	0
Årets resultat			385 562	385 562
Belopp vid årets utgång	756 650 000	180 800	385 562	757 216 362

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<u>2019-07-01</u> <u>2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u>
årets resultat	385 562	180 800
Totalt	385 562	180 800
disponeras för:		
överföring till balanserat resultat	385 562	180 800
Totalt	385 562	180 800

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

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2019-07-01 <u>2020-06-30</u>	2018-07-01 <u>2019-06-30</u>
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	22 289 311	15 746 132
Rörelseintäkter		<u>22 289 311</u>	<u>15 746 132</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-14 450 844	-8 677 859
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-494 738	-898 156
Styrelsearvoden		-141 900	
Avskrivningar		-3 137 211	-1 568 606
Rörelseresultat		<u>4 064 618</u>	<u>4 601 510</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	4	-	14 227
Räntekostnader och liknande kostnader		-3 679 056	-4 434 937
Resultat efter finansiella poster		<u>385 562</u>	<u>180 800</u>
Årets resultat		<u>385 562</u>	<u>180 800</u>

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	991 850 683	994 987 894
Summa anläggningstillgångar		<u>991 850 683</u>	<u>994 987 894</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		684 496	908 096
Övriga fordringar		67 298	168 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5 579 092	378 519
Kassa och bank		3 682 749	47 316 826
Summa omsättningstillgångar		<u>10 013 635</u>	<u>48 771 560</u>
Summa tillgångar		1 001 864 318	1 043 759 454

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Eget kapital			
Totalt avtalade insatser		756 650 000	756 650 000
Balanserat resultat		180 800	-
Årets resultat		385 562	180 800
<i>Summa eget kapital</i>		757 216 362	756 830 800
Långfristiga skulder			
Mottagna depositioner		20 652	-
Skulder till kreditinstitut	7	236 706 412	237 906 444
<i>Summa långfristiga skulder</i>		236 727 064	237 906 444
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		570 630	1 546 525
Skatteskulder		1 088 000	1 357 000
Skulder till kreditinstitut	7	1 200 032	1 200 032
Övriga kortfristiga skulder	8	3 066 433	42 879 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 995 797	2 038 809
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 920 892	49 022 210
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		1 001 864 318	1 043 759 454

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		240 006 500	240 006 500
<i>Summa ställda säkerheter</i>		240 006 500	240 006 500
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Avskrivningar

Avskrivning sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Avskrivningar år
Stammar	10,00%	50
El	2,00%	40
Fasad	4,00%	40
Fönster	3,00%	40
Tak	4,00%	40
Ventilation	2,00%	20
Inom BR lägenhet (kök, badrum m.m.)*	50,00%	0
Övrigt stomme	25,00%	200
Summa	100,00%	

*Bostadrättshavarnas ansvar för bibehållande skick

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

1. Intäkter	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Månadsavgifter	9 010 092	8 983 946
Hysesintäkter gemensamhetslokal	67 000	4 550
Hysesintäkter lokaler	5 595 332	4 731 240
Hysesintäkter garage	956 371	1 005 348
Vidarefakturerade kostnader lokaler	179 761	-
Aviserad el	596 838	452 669
TV- och bredbandsavgifter	442 800	441 987
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	61 628	107 858
Ersättning vattenskada förskola	5 302 994	-
Övriga intäkter	76 495	18 534
Totalt	<u>22 289 311</u>	<u>15 746 132</u>

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

2. Driftskostnader	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	2 310 886	1 367 417
Hisskostnader	346 460	179 800
Garagekostnader	245 273	217 330
Poolkostnader	399 430	261 877
Snöröjning	4 105	122 653
Elkostnader	1 881 985	2 371 035
Fjärrvärme	612 274	312 347
Vatten och avlopp	641 282	893 451
Sophämtning	632 952	305 602
Vidarefakturerade kostnader lokaler	176 389	-
Comhem	519 572	520 495
Fastighetsförsäkring	123 535	91 625
Samfällighetsavgifter	691 472	412 072
Fastighetsskatt	544 000	678 500
Kostnader vattenskada förskola	5 302 994	-
Övriga driftskostnader	18 235	12 526
Resultat som tillfaller entreprenören	-	931 129
Totalt	<u>14 450 844</u>	<u>8 677 859</u>
3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ekonomisk förvaltning	144 490	171 178
Revisionskostnader	30 994	15 000
Konsultkostnader	61 754	178 055
IT-tjänster	11 667	19 625
Larm- och bevakningskostnader	71 110	3 264
Advokatkostnader	72 062	31 850
Överlåtelse och pantsättningskostnader	29 422	24 575
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	73 239	454 610
Totalt	<u>494 738</u>	<u>898 156</u>
4. Ränteintäkter och liknande intäkter	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Intäkter dröjsmålsränta sena tillträden	-	14 227
Totalt	<u>-</u>	<u>14 227</u>

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

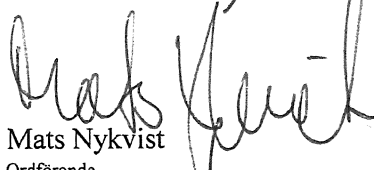
	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>	
5. Byggnader och mark			
Ingående värde mark	996 556 500	573 474 119	
Årets anskaffningar	-	423 082 381	
<i>Utgående anskaffningsvärde enligt plan</i>	<u>996 556 500</u>	<u>996 556 500</u>	
Ingående avskrivning enligt plan	-1 568 606	-	
Årets avskrivningar	-3 137 211	-1 568 606	
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-4 705 817</u>	<u>-1 568 606</u>	
<i>Utgående bokfört värde på mark</i>	<u>991 850 683</u>	<u>994 987 894</u>	
<i>Varav bokfört värde mark</i>	<u>578 261 628</u>	<u>578 261 628</u>	
<i>Taxeringsvärde</i>			
<i>Byggnader</i>	290 000 000	290 000 000	
<i>Mark</i>	127 400 000	127 400 000	
<i>Summa</i>	<u>417 400 000</u>	<u>417 400 000</u>	
6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>	
Upplupna intäkter	5 361 880	35 592	
Förutbetalda kostnader	217 212	342 927	
Summa	<u>5 579 092</u>	<u>378 519</u>	
7. Skulder till kreditinstitut	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>	
Fastighetslån, del att amortera inom ett år	1 200 032	1 200 032	
Fastighetslån, del att amortera år två - fem	4 800 128	4 800 128	
Fastighetslån, del att amortera senare än fem år	231 906 284	233 106 316	
Totalt	<u>237 906 444</u>	<u>239 106 476</u>	
Långgivare	Ränta	Bindningstid	Belopp
SBAB	1,25%	2020-11-10	59 474 986
SBAB	1,64%	2022-11-10	59 474 986
SBAB	1,09%	2024-10-11	59 481 486
SBAB	2,17%	2025-11-10	59 474 986
Summa			<u>237 906 444</u>

Årsredovisning 2019-07-01 -- 2020-06-30


8. Övriga kortfristiga skulder	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Turbinhallen Utveckling AB	-	7 542 654
SSM Bygg & Fastighets AB	3 000 000	35 209 929
Moms	66 432	77 261
Övriga skulder	-	50 000
Summa	3 066 432	42 879 844

9. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	1 356 083	1 376 599
Upplupna kostnader	639 714	662 210
Summa	1 995 797	2 038 809

Stockholm den 18/11-20



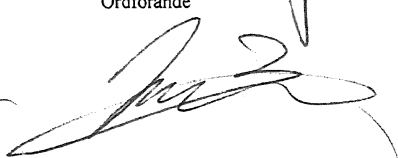
Mats Nykvist
Ordförande



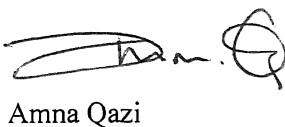
Cynthia Harris Lindvall



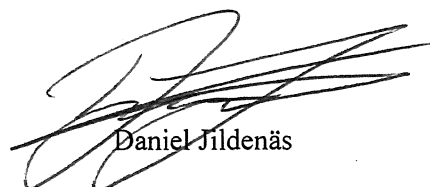
Malin Stencrantz



Kays Ismail



Amna Qazi



Daniel Jildenäs



Marcus Åbrodh

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

19/11-2020



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Turbinhallen
Org.nr. 769629-0464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Turbinhallen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Turbinhallen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 tryggt 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 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 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 överträdelser 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 19 november 2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor