



**ÅRSREDOVISNING
för
verksamhetsperioden
1/1 2023 – 31/12 2023**





Att bo i en bostadsrättsförening

– vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, hyran) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande bakom ryggen. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

Föreningsstämma

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Medtag legitimation.



Föreningsstämma i Brf Turkosen

Dag: Torsdag den 30 maj

Tid: Kl. 19:00

Plats: Föreningslokalen, Ormingeringen 54 (under tvättstugan)

Förslag till dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
a:
24. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman information om frågor utanför stämman och frågor från medlemmarna.

VÄLKOMNA!
STYRELSEN.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1988 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 41:1	1969-01-01	1970
Orminge 42:2	1969-01-01	1970

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas av individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
258	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19647
17	Huskroppar	0
4	Tvättstugor	0
1	Föreningslokal	0
7	Källsorteringshus varav ett med grovsopsutrymme	0
6	Källare	0
2	Moped/cykelförråd	0
198	Parkeringsplatser för uthyrning.16 av dessa är laddplatser	0
28	Parkeringsplatser som gästparkering	0
Totalt 521 objekt		19647

Föreningens lägenheter fördelas på 36 st 1 rok, 80 st 2 rok, 132 st 4 rok, 10 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Bergh Folkesson	Ordförande	2003-05-20	2023-06-14
Lennart Bergh Folkesson	Ledamot	1987-12-15	
Andreas Rosenlund	Ordförande	2023-08-11	
Andreas Rosenlund	Ledamot	2023-06-14	
Rolf Öhdén	Ledamot	2003-05-20	2023-06-14
Rolf Öhdén	Suppleant	2023-06-14	
Thomas Holm	Ledamot	2023-06-14	
Thomas Holm	Suppleant	2022-06-22	2023-06-14
Thomas Holm	Ordförande	2023-06-14	2023-08-11
Johan Filipsson	Ledamot	2001-12-19	
Mats Söderberg	Ledamot	2019-05-31	
Helena Trotzig	Ledamot	2003-05-20	
Jessica Lundbom Jensen	Ledamot	2023-06-14	2023-08-26
Katarina Berkowicz	Ledamot	2023-06-14	2023-08-14
Rickard Hansson	Ledamot; HSB Stockholm	2019-05-31	
Robert Ahlqvist	Ledamot	2015-05-27	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lennart Bergh, Johan Filipsson, Robert Ahlqvist och Mats Söderberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret – utöver föreningsstämman - hållit 16 protokollförda styrelsemöten. Utöver detta har olika arbetsgrupper haft möten

Firma tecknas två i förening av Andreas Rosenlund, Lennart Bergh, Johan Filipsson och Helena Trotzig.

Revisorer har varit: Kristine Engström, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: EvaKristina Bergander (sammanställande), Hanna Lingen och Hans Viborg, valda vid föreningsstämma.

Styrelseledamöter och valberedning har deltagit i diverse kurser.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% fr o m 2023-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan (uppdaterades 2016) som redovisar fastighetens underhållsbehov , underhållsplanen sträcker sig mellan 2016-2035.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan tiden 2023-09-18-30.

Information samt Studie- och Fritidsverksamhet

Allmän information har hållits i anslutning till årsstämma.

"Turkosens ABC" är en sammanställning över vad det innebär att bo i Brf Turkosen. En revidering och tryckning genomfördes november 2023 och har delats ut till alla hushåll. "ABC" på nätet uppdateras kontinuerligt.

Turkosens informationsblad har getts ut med 2 nummer.

Webbsida

Styrelsen har ambitionen att förbättra informationsutbytet med medlemmarna och under året fortsatt arbetet med att utveckla hemsida "www.brfturkosen.se".

Turkosens Seniorförening

Turkosens Seniorförening som bildades hösten 2007 har normalt sett en livlig verksamhet med möte första onsdagen varje månad. Mötesverksamheten sker som regel i föreningslokalen, men ibland genomförs studiebesök genomförts på andra platser. Efter en naturlig minskad aktivitet under Covid-perioden har verksamheten ökat igen.

Samarbetskommittén

Under många år fanns en Samarbetskommittén mellan bostadsrättsföreningarna på Ormingeringen/Utövägen men den verksamheten har mer eller mindre tynat bort. Kommittén syfte har varit att diskutera bl. a energikostnaderna, elavtal och andra frågor av gemensam art. Men nu har det kommit igång igen, ett första möte hölls i oktober.

Trädgårdsskötsel

Utemiljön har skötts av AFF i samverkan med ansvarig från styrelsen. Vi har även anlitat aborist. Även denna sommar har en del av utemiljön skötts av sommararbetande ungdomar under ledning av AFF.

Vi anser att föreningen uppnår flera saker med detta;

- lägre kostnad för utemiljön
- ger sommarjobb till ungdomar i föreningen
- större ansvar och känsla bland ungdomar för föreningens områden

Trädgårdsdagar

Föreningen har fortsatt med trädgårdsdagar under vår och höst där föreningens medlemmar städat området, gjort i ordning planteringar, rensat källare, grillat korv mm samt fått möjlighet till information.

Många boende har utöver detta själva skött om utemiljön i anslutning till sitt boende.

Varje hus disponerar ett trädgårdsförråd där utrustning för detta arbete förvaras.

Ombyggnad och underhåll

Under året har ett fortsatt löpande och planerat arbete genomförts när det gäller våra byggnader och mark, bl. a borttagning av träd, buskar mm som haft negativ inverkan på mark och fasad. Ett antal träd har ansats, nya fruktträd, rönnar, buskar och plantor har planterats.

När det gäller det planerade underhållet gjordes - med utgångspunkt från problemen andra föreningar i Orminge haft - i slutet av 2013 en större undersökning av betongkonstruktioner. Utifrån utredningen beslöt styrelsen att det var nödvändigt att göra löpande reparations-arbeten på garage, balkonger och fasader. När det gäller balkongpelare och fasader är vi dock inte alls lika drabbade som övriga föreningar.

Fönster

Föreningens största underhållsåtgärd 2021-23 var fönsterbytet. Den totala budgeten för detta är 25 miljoner. Den praktiska starten av arbetet skedde i mars 2021 med Mockfjärd AB som entreprenör. Projektet är ännu inte slutfört eller slutbetalt då det bl a återstår reklamationsärenden. Under hösten har föreningen varit i tvist med Mockfjärd angående detta och avvaktat med de sista betalningarna. Precis vid årets slut uppnåddes en förlikning som innebar kreditering om 242 468 kr på sista fakturan samt att ingen ränta utgår på stoppad betalning.

Fasader

Tätning av fogar i fasader påbörjades 2022 och färdigställdes 2023.

VA-rör och asfalt

Under de sju senaste åren har läckande VA-rör åtgärdats kontinuerligt.

Vattenskador

Under verksamhetsåret har föreningen haft mindre antal vattenskador. De som uppstått har bl. a berott på kopplingar som gått isär, igensatta avlopp och hål i ytskikt. För att minimera risken för att detta uppstår är det viktigt att vi bostadsrättsinnehavare tar det ansvar vi har för den egna lägenhetens inre underhåll.

Balkongtak

På inbyggda balkonger har det förekommit läckage mellan takanslutning och fasad. Under senaste sju åren har detta tätats när det uppstått.

Värme, ventilation och el

2023 blev ett normalt år vad gäller värmekostnaderna. Den nedåtgående trenden gällande kostnadsökning för energi bröts då elkostnaderna ökade mycket över budget, föreningen fick dock elstöd om drygt 113 000 kr.

Laddstationer

2020 installerade föreningen 16 laddplatser för el- och Hybridbilar. Det är dock få platser av dessa som används.

Tvättstugor

Under året har föreningen haft ökade underhållskostnader för tvättmaskiner. Under 2024 kommer halva maskinparken bytas ut.

Skadedjur

Det är ett fortsatt problem med råttor, främst att de gräver underminerar mark vid trapphus. Under 2020 installerades fällor och stopp som framför allt förhindrar råttor i avloppssystemet. Detta skydd utökas 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Stambyte, renovering av samtliga våtrum, installation av golvbrunnar. Rivning, nybyggnad och inglasning av 50 trapphus, nya yttertak.
1991	Renovering utemiljön, lekplatser och nyplantering
1992	Plåtbeklädnad på samtliga fönster, nya fönsterventiler
2002	Ombyggnad av styrelserum och förrådsrum i föreningslokalen
2003	Renovering Föreninglokalen
2003	Nybyggnation av 9 soprum och mopedförråd
2006	Nya fogar i betongfasader
2009	Utbyte av utrustning i tvättstugor
2009	Installation av LAN/Fibernät
2015	Ombyggnad av föreningslokalens kök
2016	Ny undercentral värme
2020	Installation av 16 st laddplatser på parkeringen
2020	Renovering och iordningställande av föreningens 4 skyddsrum
2021-2022	Byte av samtliga fönster
2022-2023	Reparation av skador och fogar i fasader samt åtgärder träfasader sophus
2023	Planering av och utbyte av lås- och bokningssystem tvättstuga
2023	VVC; utbyte av varmvattenventiler
2023	VA; åtgärder ledningspaket
2023	Fortsatt utveckling av mark och trädgård

Ekonomi

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi.

I samband med omläggning av lån i mars 2023 amorterade föreningen av 4 000 000 kr extra för att minska kommande räntekostnader.

Verksamhetsåret 2023 har trots räntehöjningar och ökade kostnader på de flesta delar ändå gått med lite plus. Framför allt beror detta på att den största ränteökningen för föreningen uppstod först de sista två månaderna då ett större lån om drygt 21 miljoner förföll till omsättning och innebär en ränta på 4,56 % istället för tidigare 0,6 %....

Det höjda ränteläget har dock inneburit att föreningen beslutat öka avgifterna med 5 %, både för 2023 respektive 2024 och med det räknar vi med att vi tagit höjd för både uppkomna och framtida kostnadsökningar. Finansmarknaden kalkylerar med att det kommer att bli ränteminskningar fr o m mitten av 2024, om så är fallet kommer ekonomin att stärkas och föreningen kommer då att kunna amortera av extra på befintliga lån.

Totalt slutade året med ett resultat på 570 781 kr innan reglering för underhållsfond, vilket är 2 307 982 kr högre än budget. Budgeten för 2023 var ursprungligen - 1 737 201 kr men den stora avvikelsen mot budget beror främst på att det har förts kostnader från Planerat underhåll direkt till Materiella anläggningstillgångar (ny- och ombyggnad).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har kontinuerligt satsat på renovering av fasadytor och fogar, markarbeten, tak, energianalys, ventilation och värme (byte av undercentral mm), reparationer på garage och parkeringshus.

Den två stora investeringarna under 2024 kommer att bli utbyte av maskinpark, nytt golv och avlopp i tvättstugor samt byte av takfläktar. I övrigt blir det fortsatt satsning på yttre miljön samt åtgärder för att ytterligare minska energikostnaderna.

Föreningen har under de sex senaste åren haft ett par läckage i mark från avloppsrör. Därför är det ett kostnadsområde som är under bevakning.

Enligt den årliga genomgången räknar styrelsen med att föreningen kommer att ha normala kostnader för periodiskt underhåll på fastigheterna de närmaste åren.

Årtal	Ändamål
2024	Byte av maskiner i två tvättstugor, nytt golv och avlopp
2024	Mark och trädgård
2024	Ledningspaket VSD (delar)
2024	Skärmtak balkonger
2024	Fasader
2024	Takfläktar
2024	Målning golv källsorteringshus
2025	Målning stålkonstruktioner balkonger
2025	Utbyte delar av maskinutrustning tvättstuga
2026	Planteringsytor
2026	Värmekulvert (delvis byte)
2026	Fogar stoser tak
2026	Målning balkongfronter
2026	Entredörrar målning
2026	Byte golv föreningslokal
2027	Mark och trädgård
2027	Byte parkeringsgrind (dubbel)
2027	Värmekulvert och nedstigningsbrunnar (reparation och delvis byte)
2027	Radiatorventiler byte
2028	Asfaltsytor
2028	Takplåtarna på bostadshusen; lackering
2028	Takavslutningar plåt; byte?
2028	Golv trapphus; slipning
2028	Värmekulvert och nedstigningsbrunnar (reparation och delvis byte)

Årsavgifter och hyror

Redan uppkomna och kommande kostnadsökningar ledde till att åter ändrade den planerade höjningen av avgifterna för 2023. För verksamhetsåret 2023 höjdes avgiften med 5 %.

Enligt föreningens långsiktig plan skall avgiften höjas med 2 % per kalenderår, men sedan 2010 har avgiften bara behövt höjas vid tre tillfälle - 2013 höjdes avgiften med 2 % och för 2021 höjdes avgiften med 3 %. Höjningen 2021 gjordes för att öka intäkterna för att möta räntekostnader för nytt lån i samband med fönsterbytet.

Dock tillkom fr.o.m. 1 juli 2015 en kostnad per bostadsrätt med 156 kr/månad, vilket avsåg nya Kabel-TV/bredband/IP-telefoni-avtalet.

När det gäller Bostadsrättstillägg så ingår det ett kollektivt bostadsrättstillägg i föreningens försäkring fr o m 2023 och ingår därför i avgiften även för 2024.

På grund av ökade kostnader och räntor tog styrelsen beslut om höjning av avgiften med 5 % samt ett kronpåslag på parkeringsavgifterna fr o m 2023-01-01. När det gäller kommande året så har styrelsen tagit beslut om att höja avgiften med 5 % fr o m 2024-01-01. I och med dessa ökningar räknar vi med att ekonomin skall vara god och att framtida höjningar dröjer.

Planering av ekonomi och förvaltning

Underhållsplanen har uppdaterats i samband med styrelsens årliga planeringskonferens, likaså fastställdes då budget för 2024.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2024

Budgeten för 2024 har ett bruttoresultat om 2 070 550 kr, efter finansiella poster är utfallet minus 1 671 479 kr. Av kostnaderna utgör 1 160 000 kr planerat underhåll.

Uttag respektive avsättning till Underhållsfonden är ej upptagen i detta resultat.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 333 och under året har det tillkommit 18 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 331.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	152	226	268	288	263
Skuldsättning, kr/kvm	3 647	3 875	4 255	3 363	3 377
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 647	3 875	4 255	3 364	3 377
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	244	219	214	189	190
Årsavgifter, kr/kvm	778	741	741	720	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	93	91	92
Totala intäkter, kr/kvm	844	798	796	789	765
Nettoomsättning, tkr	16 451	15 660	15 600	15 466	14 998
Resultat efter finansiella poster, tkr	571	1 796	2 936	2 360	2 522
Soliditet, %	22	21	18	19	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar,

kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. (i årsavgiften är inte internetavgiften medräknad)

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. (i årsavgiften är inte internetavgiften medräknad)

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 296 700	0	0	2 296 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 990 342	0	502 406	11 492 748
S:a bundet eget kapital, kr	13 287 042	0	502 406	13 789 448
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 710 642	1 796 404	-502 406	7 004 640
Årets resultat, kr	1 796 404	-1 796 404	570 781	570 781
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 507 046	0	68 375	7 575 421
S:a eget kapital, kr	20 794 088	0	570 781	21 364 869

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 834 436 kr samt ianspråktagande skett med 332030 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 507 046
Årets resultat, kr	570 781
Reservation till underhållsfond, kr	-834 436
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	332 030
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 575 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 575 421

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Slutord

Under de senaste åren har föreningen genomfört stora satsningar både på markytor och på fastigheter – ett arbete som kommer att fortsätta under 2024. Utöver detta kommer satsningar att göras på främst tvättstugor och takfläktar. Vidare kommer föreningen att fortsätta arbetet med energianalyser för att dämpa framtida kostnadsökningar vad gäller uppvärmning, vatten- och elförbrukning.

Vi ser med stor tillförsikt framåt mot det kommande verksamhetsåret.

Saltsjö-Boo 2023-12-31

Styrelsen Brf Turkosen

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 451 101	15 624 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 631	35 462
Summa Rörelseintäkter		16 574 732	15 660 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 633 376	-10 452 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-516 360	-216 428
Personalkostnader	Not 6	-542 518	-533 280
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 092 734	-1 983 909
Summa Rörelsekostnader		-13 784 987	-13 186 412
Rörelseresultat		2 789 745	2 473 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	64 708	26 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 283 672	-703 711
Summa Finansiella poster		-2 218 964	-677 581
Resultat efter finansiella poster		570 781	1 796 404
Resultat före skatt		570 781	1 796 404
Årets resultat		570 781	1 796 404

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	85 633 854	85 939 527
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	2 046 432	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		87 680 287	85 939 527

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**87 680 787 85 940 027**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 115	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 039 480	12 391 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	501 434	487 907
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 556 030	12 879 413

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	112 936	1 105 117
<i>Summa Kassa och bank</i>		112 936	1 105 117

Summa Omsättningstillgångar**9 668 966 13 984 531****Summa Tillgångar****97 349 753 99 924 558**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 296 700	2 296 700
Fond för yttre underhåll	11 492 748	10 990 342
Summa Bundet eget kapital	13 789 448	13 287 042

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 004 640	5 710 642
Årets resultat	570 781	1 796 404
Summa Fritt eget kapital	7 575 422	7 507 046

Summa Eget kapital

21 364 869	20 794 088
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 830 404	3 900 000
Summa Långfristiga skulder		24 830 404	3 900 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 825 488	72 233 860
Leverantörsskulder		824 400	512 589
Skatteskulder		52 547	37 132
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 082 213	170 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 369 832	2 275 915
Summa Kortfristiga skulder		51 154 480	75 230 470

Summa Skulder

75 984 884	79 130 470
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

97 349 753	99 924 558
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	2 789 745	2 473 985
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 092 734	1 983 909
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Erhållen ränta	53 875	26 130
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-2 018 108	-664 371
--------------	------------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 829	70 671
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 070 272	-2 033 759
---	-----------	------------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 048 442	-1 963 087
--	------------------	-------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 833 494	-1 142 468
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 833 494	-1 142 468
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 477 968	-7 477 968
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 477 968	-7 477 968
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	13 469 647	20 233 517
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	9 124 874	13 469 647
-------------------------------------	------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	15 291 132	14 557 898
	Hyror lokaler	3 600	3 475
	Hyror garage och parkeringsplatser	590 225	482 475
	Hyror informationsöverföring	482 976	482 820
	Hyror övrigt	48 275	49 075
	Övriga primära intäkter	50 468	61 717
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 466 676	15 637 460
	Avgiftsbortfall	-16 025	-12 525
	Hysesbortfall	450	0
	<i>Summa</i>	-15 575	-12 525
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 451 101	15 624 935
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	123 631	35 462
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	123 631	35 462
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 578 447	-1 670 736
	Snö och halk-bekämpning	-297 058	-215 746
	Reparationer	-774 625	-688 400
	Planerat underhåll	-332 031	-668 632
	Försäkringsskador	-269	-44 929
	El	-600 666	-567 467
	Uppvärmning	-2 776 908	-2 542 073
	Vatten	-1 407 846	-1 199 225
	Sophämtning	-514 205	-590 626
	Fastighetsförsäkring	-292 912	-263 078
	Kabel-TV och bredband	-837 714	-852 740
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-410 822	-392 762
	Förvaltningsavtalskostnader	-809 872	-756 380
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 633 376	-10 452 795

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 884	-38 876
	Administrationskostnader	-337 142	-58 232
	Extern revision	-25 375	-24 125
	Konsultkostnader	-10 000	0
	Medlemsavgifter	-36 380	-36 380
	Föreningsverksamhet	-47 825	-32 374
	Övriga förvaltningskostnader	-20 754	-26 441
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-516 360	-216 428
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 500	-6 000
	Övriga arvoden	-265 497	-253 000
	Löner och övriga ersättningar	-200 315	-216 962
	Sociala avgifter	-70 426	-57 318
	Övriga personalkostnader	-780	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-542 518	-533 280
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 092 734	-1 983 909
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 092 734	-1 983 909
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 104	4 606
	Ränteintäkter HSB bunden placering	52 312	19 701
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 292	1 822
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	64 708	26 130
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 283 492	-703 092
	Övriga räntekostnader	-180	-619
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 283 672	-703 711

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 464 339	110 776 479
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 072 065	1 072 065
	Årets investeringar	1 787 061	21 020 720
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2 332 860
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	132 323 465	130 536 404
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 596 877	-44 945 828
	Årets avskrivningar	-2 092 734	-1 983 909
	Omklassificeringar	0	2 332 860
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-46 689 611	-44 596 877
	<i>Utgående redovisat värde</i>	85 633 854	85 939 527
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	217 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	50 000	50 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	122 000 000	122 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	36 000	36 000
	<i>Summa</i>	339 086 000	339 086 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	103 935 500	103 935 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	103 935 500	103 935 500
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	19 878 252
	Årets investeringar	3 833 494	1 142 468
	Omklassificering till byggnad	-1 787 061	-21 020 720
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 046 433	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 011 937	12 364 529
	Övriga fordringar	27 543	26 977
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 039 480	12 391 506

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 833	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	490 601	487 907
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	501 434	487 907

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	12 008	12 008
Bankkonto 2	0	0
Bankkonto 3	59 138	350 719
Bankkonto 7	39 705	739 705
Bankkonto 8	2 085	2 685
Summa Kassa och bank	112 936	1 105 117

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,6%	2024-03-28	14 000 000	0
Swedbank	3,6%	2024-03-28	9 392 800	35 200
Stadshypotek AB	4,63%	2024-02-02	18 114 664	224 744
Stadshypotek AB	4,63%	2024-01-02	5 100 000	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-09-30	3 900 000	0
Stadshypotek AB	4,54%	2025-10-30	21 148 428	218 024
			71 655 892	477 968

Långfristig del	24 830 404
Nästa års amortering av långfristig skuld	218 024
Lån som ska konverteras inom ett år	46 607 464
Kortfristig del	46 825 488
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	477 968
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 911 872
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,6%	2024-03-28	14 000 000	0
Swedbank	3,6%	2024-03-28	9 392 800	35 200
Stadshypotek AB	4,63%	2024-02-02	18 114 664	224 744
Stadshypotek AB	4,63%	2024-01-02	5 100 000	0
Stadshypotek AB	4,6%	2025-09-30	3 900 000	0
Stadshypotek AB	4,54%	2025-10-30	21 148 428	218 024
			71 655 892	477 968

Nästa års amortering av långfristig skuld

218 024

Lån som ska konverteras inom ett år

46 607 464

Kortfristig del

46 825 488

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	56 595	56 595
Momsskuld	0	0
Källskatt	90 880	74 620
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	934 738	39 758
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 082 213	170 973

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 349 352	1 298 080
Övriga förutbetalda intäkter	618 670	0
Upplupna räntekostnader	362 838	97 274
Övriga upplupna kostnader	38 972	880 561
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 369 832	2 275 915

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka, org.nr. 714000-1988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristine Engström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS ROSENLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 15:21:11



LENNART BERGH FOLKESON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:14:01



THOMAS HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:05:36



MATS SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:39:52



JOHAN FILIPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:04:28



HELENA TROTZIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:54:15



RICKARD HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:43:59



ROBERT AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:49:18



KRISTINE ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:06:27



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 16:45:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINE ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:12:41



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 16:45:07





Verksamhetsplanering för 2025–2029

Styrelsens planering av ekonomi och förvaltning

Styrelsen arbetar med en långsiktig 20 årig underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos. Föreningens årsredovisning tar inte enbart upp vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. Redovisningen ger även en skriftlig information om aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt. Styrelsen gör en ekonomisk prognos för de närmsta fem åren där intäkter och kostnader beräknas för att kunna planera verksamheten och budgetering, och därmed eventuella avgiftsförändringar.

Underlag för ekonomisk prognos Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras
Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.
(Underhållsåtgärder redovisas vid sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar")

Antagande för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling")

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Uppgifter om Underhållsplanering

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av AFF i Nacka AB.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen
- Underhållsplanen har gått igenom och uppdaterats i samband med styrelsens planeringsdag i oktober
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1969	258	19 642 m2	3 076 m2



Planerat underhåll och nyinvesteringar

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel

År	Större planerat underhåll och nyinvesteringar	Underhåll Kostnad i Kr	Nyinvestering Kostnad i kr
2025	Leksand	62 000	
2025	Stängsel byte	374 000	
2025	Värmekulvert	1 000 000	
2025	Aluminiumplåt trapphus	41 000	
2025	Tvättstugesockel	10 000	
2025	Torkskåp	70 000	
2025	Balkar balkongtak; målning	93 000	
2025	Källardörrar målning	12 000	
2025	Tvättmaskin, byte	19 000	
2025	Torktumlare, byte	69 000	
2025	Centrifug 12 kg	40 000	
2025	Diverse	80 000	
2026	Planteringsytor	100 000	
2026	Byte fog stosar	115 000	
2026	Plastgolv lokal	7 000	
2026	Värmekulvert	100 000	
2026	Linoleumgolv lokal	53 000	
2026	Yttertak; takpapp	68 000	
2026	Balkonger; målning	400 000	
2026	Ytterdörrar glas/aluminium i trapphus målning	169 000	
2026	Postboxar	228 000	
2026	Föreningslokal; målning	28 000	
2026	KabelTV; antenuttag	83 000	
2026	Diverse	80 000	
2027	Gräsytor	200 000	
2027	Betongkantstöd	77 000	
2027	Grind, dubbel byte	100 000	
2027	Leksand	62 000	
2027	Värmekulvert	1 000 000	
2027	Dagvattenbrunnar	786 000	
2027	Mjukfogar; fasad	250 000	
2027	Källartrappstak; skärmtak; målning	14 000	
2027	Våningsregister; byte	240 000	
2027	Radiatorventiler; byte	1 839 000	
2027	Omfogning; kakling lokal	6 000	
2027	Klinkergolv; omfogning	11 000	
2027	Diverse	80 000	
2028	Asfaltsytor	490 000	
2028	Nätstängsel; byte	100 000	
2028	Takavslutning; plåt	971 000	
2028	Takplåt; galv/lack 2 strykningar	2 737 000	
2028	Cementmosaikgolv; slipning	850 000	
2028	Ståldörr; målning	2 000	
2028	Dörrstängare med uppställningsbeslag	146 000	
2028	Postboxar	40 000	
2028	OVK	118 000	
2028	Dörrar; tvättstuga målning	10 000	
2028	Diverse	80 000	
2029	Gräsytor	1 297 000	
2029	Planteringsytor	288 000	
2029	Leksand	62 000	
2029	Trätralldäck	10 000	
2029	Ledningspaket V S D; byte	200 000	
2029	Nedstigningsbrunnar; byte	100 000	



2029	Sockel puts llagning	19 000	
2029	Ytterbelysning	361 000	
2029	Stosar; tak galvlack	67 000	
2029	Dörrar trapphus; målning 2 sidor	119 000	
2029	Dörrar trapphus; målning 1 sida	45 000	
2029	Kök lokal; målning	7 000	
2029	Tvättbänk Tvättstuga	23 000	
2029	Diverse	80 000	

Antagen kostnadsutveckling

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2025	2026	2027	2028	2029
Låneränta på lån med bunden ränta	2,5 %	2,25 %	2,25 %	2 %	2 %
Låneränta på lån med rörlig ränta	2,25 %	2,25 %	2 %	2 %	1,75 %

Uppskattade intäkts- och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2025	2026	2027	2028	2029
Hyresintäkter (parkering)	0 %	0 %	10 %	0 %	0 %
Driftskostnader (uppvärmning, el, vatten)	4,0 %	4 %	3 %	3 %	3 %
Övriga driftskostnader	4 %	4 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458

Uppskattat medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2025	2026	2027	2028	2029
Placeringskonto					
Specialinlåning	2 %	1,75 %	1,5 %	1,5 %	1,5 %

Information till delägarna/Bostadsrättsinnehavarna

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättnings-datum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	21 093 922	2025-10-30	4,54		Stibor/Bunden 2 år
Stadshypotek	18 058 478	2024-05-02	4,60		Stibor/rörligt 1 år
Swedbank	14 000 000	2024-03-28	4,60		Stibor/rörlig 3 mån/rörlig
Swedbank	9 392 800	2024-03-28	4,60		Stibor/Rörligt 1 år
Stadshypotek	5 100 000	2024-04-02	4,63		Stibor/Rörligt 1 år
Stadshypotek	3 900 000	2025-09-30	4,61		Stibor/rörligt 2 år

Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2025	2026	2027	2028	2029
Avgiftsförändring	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %



HSBs Brf Turkosen
Org. Nr. 714000-1988

Redovisning av information som lämnats till delägarna/bostadsrättsinnehavarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift - Turkosens ABC
- Skriftlig information i form av Turkosenbladet ges ut två-fyra gånger per år och delas ut till alla hushåll.



FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysiks person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

FULLMAKT



Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda: _____
(namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer: _____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevitnad.