

Bostadsrättsföreningen Turbinen 20

ÅRSREDOVISNING

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2024-01-01--2024-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Turbinen 20 får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten 2024

Föreningen har under året, både vår och höst, anordnat ett antal trevliga städdagar där många medlemmar, både nya och gamla, deltagit. I december månad blev det också tid för lite glöggmingel.

Föreningens intäkter uppgick till 1 921 030 kr, (1 836 839 kr år 2023) och ökningen mellan åren beror på att avgifterna höjdes med 10 % från 1 maj 2024. Föreningens rörelsekostnader uppgick till -1 584 506 kr (-3 967 749 kr 2023). I de högre kostnaderna för år 2023 ingår kostnader för renoveringen av tak- och kungs balkonger med 2 498 Tkr.

Årets resultat blev i år positivt 55 017 kr (-2 316 693 kr 2023)

Övrig information

Styrelsen har under 2024 haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Styrelse:

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 2024-05-28 bestått av:

Ordinarie:	Joakim Granat	Ordförande
	Andres Acevedo	Vice ordförande
	Amanda Ekström	Protokollförare
	Ulla Wållberg Sande	Kassör
	Hanna Delby	Ledamot
Suppleanter:	Mark Jesinkey	
	Viktor Rundlöf	

Revisorer:

Ordinarie	Margareta Kleberg, BDO Mälardalen AB
Revisorssuppleanter:	Elisabeth Andersson och Inger Lundberg

Valberedning: Leif Elggren och Bengt Lauthers

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-10.

Fastighets och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Turbinen 20, byggdes 1931 och ligger i Stockholms kommun. I fastigheten finns ett bostadshus innehållande 38 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lägenhet samt lokalen är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

19st	1 rum och kök
12st	2 rum och kök
7st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 239 kvm. Total lokalyta: 245 kvm. Lokalavtalet gäller tills vidare. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB.

Historik

Bostadsrättsföreningen bildades den 26 februari 1984 och fastigheten Turbinen 20 förvärvades den 18 maj 2000.

Lägenhetsöverlåtelser och medlemsinformation

Under 2024 har 4 överlåtelser ägt rum och styrelsen har dessutom beviljat 2 andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs vid andrahandsupplåtelse. Föreningen hade 50 medlemmar vid årets slut (37 bostadsrätter).

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har fortsatt att utföras av styrelsen och för fastighetsförvaltningen ansvarar styrelsen med hjälp av fastighetsförvaltare, NABO Förvaltning.

Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen, 1 630 kr/ lägenhet. Taxeringsvärdet framgår av not 2 och den del av taxeringsvärdet som avser lokaler beskattas med 1,0 %.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Arvode samt övrig ersättning har betalats ut till styrelsens ledamöter med totalt 55 300kr (exkl. sociala avgifter) 54 350 kr för år 2023.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2024-12-31 uppgår till 655 kr/kvm (597 kr/Kvm 2023-12-31).

Föreningens lån

Föreningen har 3 lån på totalt ca 10,2 Mkr, varav ett nytt som togs under 2022 på 3,5 Mkr för att finansiera renoveringen av tak- och kungs balkonger. Se not 10 för mer information om räntevillkor mm.

Planerad verksamhet för 2025 – 2026

Projekt uppförskning trappuppgång startar under 2024 och även att uppdatera hiss och modernisera ventilationssystemet fortsätter. I övrigt hänvisar föreningen till underhållsplanen som också kommer att uppdateras under 2025 eftersom den gäller till och med 2029.

Bostadsrättsföreningen Turbinen 20

716418-6590

Sid 4 (12)

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, Tkr	1 921	1 837	1 642	1 611	1 584
Resultat efter finansiella poster, Tkr	55	-2 317	-2 318	-144	-657
Reservering Yttre reparationsfond. Tkr	320	320	320	241	241
Fond för yttre underhåll Tkr	474	953	2 133	1 892	1 651
Soliditet (%)	73	72	74	82	82
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	632	597	512	512	512
Lån kr/kvm per balansdagen	4 533	4 597	4 624	3 088	3 114
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrät	4 675	4 741			
Skuldsättning per kvm totalyta	4 086	4 144			
Räntekänslighet	7,4%	7,9%			
Energikostnad per kvadratmeter, kr	205	195			
Årsavgift per kvm totalyta, kr	655	619			
Sparande per kvm, kr	140	304			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71%	71%			

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 156 506	553 929	953 182	-7 493 071	-2 316 693
Disposition av föregående års resultat				-2 316 693	2 316 693
lanspråktagande av reparationsfond			-800 000	800 000	
Avsättning till reparationsfond			320 397	-320 397	
Årets resultat					55 017
Belopp vid årets utgång	36 156 506	553 929	473 579	-9 330 161	55 017

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-9 330 161
Årets resultat	55 017
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-320 397
Totalt	-9 595 541
att överföras i ny räkning	-9 595 541

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING (Kr)	Not 1	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 921 030	1 836 839
		1 921 030	1 836 839
Övriga rörelseintäkter			
Statligt stöd; Elstöd		0	10 832
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 056 708	-3 460 265
Övriga externa kostnader	4	-181 895	-179 718
Personalkostnader	5	-72 675	-71 426
Avskrivningar		-273 228	-267 172
Summa rörelsens kostnader		-1 584 506	-3 978 581
Rörelseresultat		336 524	-2 130 910
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 630	22 961
Räntekostnader och liknande poster		-300 137	-208 744
Summa resultat från finansiella poster		-281 507	-185 783
Resultat efter finansiella poster		55 017	-2 316 693
Årets resultat		55 017	-2 316 693

BALANSRÄKNING (Kr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	37 095 283	37 362 455
Inventarier och installationer	7	54 508	0
Summa anläggningstillgångar		37 149 791	37 362 455
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		37 152 591	37 365 255
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		48 809	12 267
Förutbetalda kostnader		62 420	61 621
Övriga fordringar		897	684
Summa kortfristiga fordringar		112 126	74 572
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		469 187	450 596
Summa kortfristiga placeringar		469 187	450 596
Kassa och bank			
Bank		736 500	681 418
Summa kassa och bank		736 500	681 418
Summa omsättningstillgångar		1 317 813	1 206 586
SUMMA TILLGÅNGAR		38 470 404	38 571 841

Bostadsrättsföreningen Turbinen 20

716418-6590

Sid 7 (12)

EGET KAPITAL OCH SKULDER (Kr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		36 156 506	36 156 506
Upplåtelseavgifter		553 929	553 929
Fond för yttre underhåll		473 579	953 182
Summa bundet eget kapital		37 184 014	37 663 617
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-9 330 161	-7 493 071
Årets resultat		55 017	-2 316 693
Summa fritt eget kapital		-9 275 144	-9 809 764
Summa eget kapital		27 908 870	27 853 853
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	3 245 000
Summa långfristiga skulder		0	3 245 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 150 000	7 048 298
Leverantörsskulder		61 718	90 793
Övriga kortfristiga skulder		61 588	64 331
Upplupna kostnader	9	288 228	269 566
Summa kortfristiga skulder		10 561 534	7 472 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 470 404	38 571 841



Bostadsrättsföreningen Turbinen 20

716418-6590

Sid 8 (12)

KASSAFLÖDESANALYS (Kr)

2024-12-31

2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster

336 524

-2 130 910

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

273 228

267 172

Erhållen ränta

18 630

22 961

Erlagd ränta

-300 137

-208 744

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

328 245

-2 049 521

Förändring av rörelsekapital

Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar

-37 554

76 035

Ökning (+) Minskning (-) av kortfristiga skulder

-13 156

23 632

Förändring av rörelsekapitalet

-50 710

99 667

Investeringsverksamheten

Investering ny tvättmaskin

-60 564

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-60 564

0

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-143 298

-60 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-143 298

-60 000

Årets kassaflöde

73 673

-2 009 854

Likvida medel vid årets början

1 132 014

3 141 868

Likvida medel vid årets slut

1 205 687

1 132 014

Kassaförändring

73 673

-2 009 854



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Belopp an Redovisningsprinciper****Not 1 Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Byggnader	1,0%
Fastighetsförbättringar	10,0%
Inventarier	10,0%
Kabel-TV, fiberoptik och bredband.	10,0%

Från och med 2022 görs avskrivningar med 1% på byggnaden.

Likvida placeringar värderas till verkligt värde.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, Tkr	Summa rörelsens intäkter
Resultat efter finansiella poster, Tkr	Resultat efter finansiella intäkter och kostnader
Soliditet (%)	Eget Kapital i procent av Balansomslutning
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt
Skuldsättning per kvm totalyta	Räntebärande skulder / 2484kvm
Årsavgift per kvm totalyta, kr	Årsavgifter och intäkter från brf / 2171kvm
Räntekänslighet	Räntebärande skulder *1% / årsavgifterna
Energi per kvadratmeter	El-, värme- och vattenkostnader / 2484kvm
Sparande per kvadratmeter	Justerat kassaflöde / totalyta
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	Årsavgifter / Totala rörelseintäkter

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	1 371 519	1 296 722
	Hyror bostäder	141 600	135 600
	Hyror lokaler	357 528	357 528
	Intäkter bredband, pantsättning och överlåtelser	50 383	46 989
	Summa nettoomsättning	1 921 030	1 836 839

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskatt	109 930	108 075
	Fastighetsskötsel	69 399	71 395
	Städkostnader	46 948	44 413
	Reparationer	126 005	2 526 556
	Underhåll	24 005	69 951
	Elkostnader	57 005	73 289
	Värmekostnader	358 898	336 625
	Vattenkostnader	92 542	74 071
	Sophämtning och grovsopor	63 519	57 618
	Försäkringskostnader	101 107	98 272
	Snöröjning	7 350	0
	Summa driftskostnader	1 056 708	3 460 265

Bostadsrättsföreningen Turbinen 20

716418-6590

Sid 10 (12)

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Bredband	61 683	60 856
	Kabel-TV	12 608	11 850
	Förvaltning och administration	40 426	40 425
	Revisionsarvoden	43 740	42 370
	Övriga rörelsekostnader	20 195	18 404
	Föreningsstämmokostnader	3 243	5 813
	Summa övriga externa kostnader	181 895	179 718
Not 5	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvode	55 300	54 350
	Sociala avgifter	17 375	17 076
	Summa personalkostnader	72 675	71 426
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärden	43 050 057	43 050 057
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 050 057	43 050 057
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 687 602	-5 420 430
	Årets avskrivningar	-267 172	-267 172
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 954 774	-5 687 602
	Utgående planenligt restvärde	37 095 283	37 362 455
	Taxeringsvärden		
	Taxeringsvärden byggnader	34 096 000	34 096 000
	Taxeringsvärden mark	72 703 000	72 703 000
		106 799 000	106 799 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	499 849	499 849
	Inköp	60 564	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	560 413	499 849
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-499 849	-499 849
	Årets avskrivningar	-6 056	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-505 905	-499 849
	Utgående planenligt restvärde	54 508	0

Bostadsrättsföreningen Turbinen 20

716418-6590

Sid 11 (12)

Not 8	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	0	0
	Skattefordran	897	684
	Summa övriga fordringar	897	684

Not 9	Upplupna kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	177 070	167 160
	Räntekostnader	36 005	25 075
	Fastighetsel	6 271	6 118
	Fjärrvärme	48 683	50 346
	Vatten och avfall	18 309	16 407
	Städning o grovsopor	1 890	4 460
	Summa upplupna skulder	288 228	269 566

Not 10	Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Belopp	Belopp Villkors-
		2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31 ändringsdag
	Nordea	0,900%	3 245 000	3 365 000 2025-10-15
	Nordea	4,300%	3 405 000	3 488 298 2025-02-21
	Nordea	3,140%	3 500 000	3 500 000 2025-02-20
	Summa skulder till kreditinstitut		10 150 000	10 353 298
	Korffristig del av lånen		10 150 000	7 048 298
	varav amortering		80 000	60 000

Not 11	Ställda Panter och Ansvarsförbindelser	2024-12-31	2023-12-31
	STÄLLDA SÄKERHETER		
	Fastighetsinteckning	11 386 318	11 386 318
	ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga

Not 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Stockholm den 2025

Joakim Granat
Ordförande

Amanda Ekström

Andres Acevedo

Ulla Wållberg Sande

Hanna Delby

Min revisionsberättelse har avgivits den

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 12:55

SENT BY OWNER:
Saeed Alharire • 06.05.2025 13:51

DOCUMENT ID:
r1xUJd_Pgxx

ENVELOPE ID:
ry8k00vgll-r1xUJd_Pgxx

DOCUMENT NAME:
Årsredoviningen 2024 Turbinen 20.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULLA GERTRUD E VÅLLBERG SAND E ulla.wallbergsande@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 14:27 06.05.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/24) IP: 217.213.118.38
2. AMANDA EKSTRÖM amandaekstrom1@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:54 06.05.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/30) IP: 212.112.40.42
3. JOAKIM GRANAT joakim.granat@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 16:16 06.05.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/01) IP: 62.92.73.132
4. Hanna Maria Katarina Delby hannadelby@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 17:05 06.05.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/11) IP: 95.193.155.143
5. ANDRES ACEVEDO andres.acev@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 14:24 07.05.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/02/03) IP: 188.122.146.66
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	09.05.2025 12:55 09.05.2025 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed