



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Turbinen 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun            |
|----------------------|---------|-------------------|
| Brf Turbinen 21      | 1998    | Stockholms Kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Brandkontor.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929

Värdeåret är 1997

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 170 kvm. Byggnadernas totalyta är 1170 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Mats-Olof Nilsson    | Ordförande                          |
| Marianne Waldekrantz | Styrelseledamot och ekonomiansvarig |
| Tomas Engström       | Styrelseledamot och sekreterare     |
| Malin Waldekrantz    | Styrelsesuppleant                   |
| Clara Sjögren        | Styrelsesuppleant                   |
| Tim Pohl             | Styrelsesuppleant                   |
| Gunilla Hasseblad    | Styrelseledamot                     |

### Valberedning

Malin Bunge Lindroos

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelse genom två ledamöter i förening

## Revisorer

David Walman                      Revisor      Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-21. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- |      |   |                                                                                                                                           |
|------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | ● | Installation ventiler i källaren<br>Lagning fasad under takutsprång                                                                       |
| 2023 | ● | Driftoptimeringstjänst fjärrvärme<br>OVK-kontroll har utförts i samtliga lägenheter<br>Målning yttertak<br>Inbalansering av värmesystemet |
| 2022 | ● | Underhållsspolning<br>Byte termostater                                                                                                    |
| 2021 | ● | Takfönster utbytta                                                                                                                        |
| 2020 | ● | Avbärare hiss                                                                                                                             |
| 2019 | ● | Renovering av trapphus - ommålning och slipning av golv<br>Installation av balkonger<br>Renovering av vädringsbalkonger                   |
| 2018 | ● | Delvis ommålning av tak                                                                                                                   |
| 2017 | ● | "Sophus" utanför huset mot gatan                                                                                                          |
| 2014 | ● | Energiglas i alla fönster utom takfönster                                                                                                 |
| 2010 | ● | Bredband                                                                                                                                  |
| 1994 | ● | Stambyte                                                                                                                                  |

## Planerade underhåll

- |      |   |                                            |
|------|---|--------------------------------------------|
| 2025 | ● | Besiktning fönster och fasad               |
| 2026 | ● | Ev. fönstermålning och reparation av fasad |

## Avtal med leverantörer

Driftoptimering    Stockholm Exergi

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har haft sju styrelsemöten under året och däremellan kommunicerat via Boappa och Whatsapp för att klara av mer brådska ärenden.

Styrelsen har tagit sig an underhållsplanen och satt in ventiler i källaren för att förbättra ventilationen samt reparerat sprickor i fasaden.

Många medlemmar är yngre varför det finns en viss rörlighet, delvis beroende på försäljningar men också pga av medlemmar som prövar samboende eller studerar utomlands, vilket resulterar i att de hyr ut sina lägenheter. Numera fungerar dessa rörligheter administrativt bra.

Vi har som vanligt genomfört vår- och höststäddagar där vi har haft ett ganska bra deltagande från medlemmarna.

Årsmötet genomfördes via Teams i juni på grund av att vi fick bokslutet sent från vår nye ekonomiska förvaltare, SBC.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3 % från 1 januari 2024, främst för att möta högre räntekostnader. Vi har gjort en del kostnadsbesparande åtgärder. Bl.a. har vi anlitat en ny ekonomisk förvaltare från årsskiftet 2023/24. Dock får det ett positivt genomslag i våra räkenskaper först från kommande år då engångskostnader i samband med bytet har tillkommit. För att minska våra elnätkostnader har vi säkrat ner vårt abonnemang hos Ellevio till 35 A från 63 A.

Resultatmässigt gjorde vi en förlust om 70 026 kr (2023: 113 943 kr) Förlusten beror på de åtgärder vi vidtagit enligt underhållsplan.

Under höstens budgetarbete konstaterades att vi behövde öka sparandet inför kommande större underhållsåtgärder, så styrelsen beslutade höja årsavgiften den 1 januari 2025 med 8 %.

Vår likviditet är fortsatt god och var vid årsskiftet 2024/25 1 794 655 kr (2023: 1 690 555 kr).

### Övriga uppgifter

Stadgeändring i enlighet med nya krav på bostadsrättsföreningar genomfördes under extra stämmomöte 2024-04-21 samt under ordinarie stämmomöte 2024-06-27.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 019 006  | 918 788    | 868 842    | 880 092    |
| Resultat efter fin. poster                         | -70 026    | -113 943   | -15 131    | -254 244   |
| Soliditet (%)                                      | 70         | 70         | 70         | 70         |
| Yttre fond                                         | 1 905 896  | 1 666 995  | 1 110 195  | 979 395    |
| Taxeringsvärde                                     | 58 600 000 | 58 600 000 | 58 600 000 | 43 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 813        | 749        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,6       | 92         | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 6 473      | 6 567      | 6 661      | 6 687      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 473      | 6 567      | 6 661      | 6 687      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 161        | 156        | -          | -          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 35         | 39         | 47         | 34         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 216        | 200        | 171        | 176        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 60         | 34         | 32         | 29         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 310        | 273        | 249        | 239        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,73       | 1,69       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,96       | 8,76       | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på underhåll enligt underhållsplan som inte har finansieras av årets avgifter. Underhållet har finansierats av likvida medel.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 17 351 399        | -                                            | -                               | 17 351 399        |
| Upplåtelseavgifter       | 2 677 841         | -                                            | -                               | 2 677 841         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 666 995         | -142 500                                     | 381 401                         | 1 905 896         |
| Balanserat resultat      | -2 738 479        | 28 557                                       | -381 401                        | -3 091 324        |
| Årets resultat           | -113 943          | 113 943                                      | -70 026                         | -70 026           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>18 843 812</b> | <b>0</b>                                     | <b>-70 026</b>                  | <b>18 773 786</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 709 923        |
| Årets resultat                                                     | -70 026           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -381 401          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 160 350</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 91 078            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 070 272</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023            |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 019 006         | 920 664         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 30 140            | 24 503          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 049 146</b>  | <b>945 167</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -724 887          | -762 992        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -145 723          | -79 020         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -166 344          | -154 206        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 036 954</b> | <b>-996 218</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>12 192</b>     | <b>-51 051</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 49 922            | 68 469          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -132 141          | -131 361        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-82 219</b>    | <b>-62 892</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-70 026</b>    | <b>-113 943</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-70 026</b>    | <b>-113 943</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11, 18 | 24 796 758 | 24 963 102 |
| Maskiner och inventarier                     | 12     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 24 796 758 | 24 963 102 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |        |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13     | 2 800      | 2 800      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 2 800      | 2 800      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 24 799 558 | 24 965 902 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 16 679     | 23 903     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 209 248    | 111 824    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 39 829     | 43 996     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 265 756    | 179 723    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 1 591 638  | 1 635 843  |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 591 638  | 1 635 843  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 857 394  | 1 815 566  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 26 656 952 | 26 781 468 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 20 029 240        | 20 029 240        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 905 896         | 1 666 995         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>21 935 136</b> | <b>21 696 235</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 091 324        | -2 738 479        |
| Årets resultat                               |        | -70 026           | -113 943          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 161 350</b> | <b>-2 852 423</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>18 773 786</b> | <b>18 843 812</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 3 108 000         | 4 419 250         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 108 000</b>  | <b>4 419 250</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 4 465 250         | 3 264 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 44 506            | 3 563             |
| Skatteskulder                                |        | 106 227           | 102 564           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 159 183           | 148 279           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 775 166</b>  | <b>3 518 406</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>26 656 952</b> | <b>26 781 468</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>12 192</b>    | <b>-51 051</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 166 344          | 154 206          |
|                                                                                 | <b>178 536</b>   | <b>103 155</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 49 922           | 40 169           |
| Erlagd ränta                                                                    | -133 451         | -131 037         |
| Erhållen utdelning                                                              | 0                | 28 300           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>95 008</b>    | <b>40 587</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 62 272           | -14 930          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 56 820           | -110 051         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>214 100</b>   | <b>-84 395</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -110 000         | -110 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-110 000</b>  | <b>-110 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>104 100</b>   | <b>-194 395</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 690 555</b> | <b>1 884 950</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 794 655</b> | <b>1 690 555</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Turbinen 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 0,83 % |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024             | 2023           |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder        | 902 892          | 876 548        |
| Bredband                    | 48 000           | 0              |
| Hysesintäkter, övrigt       | 0                | 42 240         |
| Påminnelseavgift            | 660              | 0              |
| Pantsättningsavgift         | 6 877            | 0              |
| Överlåtelseavgift           | 6 185            | 1 838          |
| Administrativ avgift        | 49               | 0              |
| Andrahandsuthyrning         | 26 067           | 0              |
| Vidarefakturerade kostnader | 28 276           | 0              |
| Öres- och kronutjämning     | 0                | 38             |
| <b>Summa</b>                | <b>1 019 006</b> | <b>920 664</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter             | 0             | 24 503        |
| Återbäring försäkringsbolag | 30 140        | 0             |
| <b>Summa</b>                | <b>30 140</b> | <b>24 503</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024          | 2023          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Städning enligt avtal                   | 35 191        | 26 085        |
| Hissbesiktning                          | 4 249         | 9 688         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0             | 20 000        |
| Gårdkostnader                           | 634           | 5 900         |
| Gemensamma utrymmen                     | 250           | 0             |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 4 494         | 3 152         |
| <b>Summa</b>                            | <b>44 818</b> | <b>64 825</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 0             | 57 793        |
| Försäkringsärende       | 28 276        | 0             |
| Dörrar och lås/porttele | 1 463         | 0             |
| Elinstallationer        | 4 292         | 0             |
| Hissar                  | 13 179        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>47 210</b> | <b>57 793</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024          | 2023           |
|--------------|---------------|----------------|
| Källare      | 8 750         | 0              |
| VVS          | 18 750        | 0              |
| Tak          | 0             | 142 500        |
| Fasader      | 63 578        | 0              |
| <b>Summa</b> | <b>91 078</b> | <b>142 500</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 40 594         | 45 591         |
| Uppvärmning             | 252 187        | 234 427        |
| Vatten                  | 69 623         | 39 536         |
| Sophämtning/renhållning | 39 972         | 24 287         |
| <b>Summa</b>            | <b>402 376</b> | <b>343 841</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 23 610         | 23 045         |
| Skadedjursförsäkring       | 885            | 0              |
| Kabel-TV                   | 11 128         | 10 448         |
| Bredband                   | 49 992         | 46 794         |
| Övriga fastighetskostnader | 0              | 21 309         |
| Fastighetsskatt            | 53 790         | 52 437         |
| <b>Summa</b>               | <b>139 405</b> | <b>154 033</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Tele- och datakommunikation     | 3 688          | 0             |
| Inkassokostnader                | 512            | 0             |
| Befarade förluster              | 28 276         | 0             |
| Revisionsarvoden extern revisor | 12 875         | 20 500        |
| Styrelseomkostnader             | 9 891          | 0             |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 64 040         | 44 891        |
| Överlåtelsekostnad              | 8 024          | 0             |
| Pantsättningskostnad            | 9 460          | 0             |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 0              | 1 226         |
| Administration                  | 3 737          | 5 345         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 5 220          | 5 220         |
| Övriga externa kostnader        | 0              | 1 838         |
| <b>Summa</b>                    | <b>145 723</b> | <b>79 020</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 131 761        | 131 130        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 380            | 231            |
| <b>Summa</b>                       | <b>132 141</b> | <b>131 361</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 28 041 651        | 28 041 651        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>28 041 651</b> | <b>28 041 651</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -3 078 549        | -2 924 343        |
| Årets avskrivning                             | -166 344          | -154 206          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 244 893</b> | <b>-3 078 549</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>24 796 758</b> | <b>24 963 102</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>8 000 356</i>  | <i>8 000 356</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 23 600 000        | 23 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 35 000 000        | 35 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>58 600 000</b> | <b>58 600 000</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 167 652         | 167 652         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>167 652</b>  | <b>167 652</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -167 652        | -167 652        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-167 652</b> | <b>-167 652</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |



| <b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insats Bostadsrätterna                          | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa</b>                                    | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 6 231             | 57 112            |
| Transaktionskonto                | 88 751            | 54 712            |
| Borgo räntekonto                 | 114 266           | 0                 |
| <b>Summa</b>                     | <b>209 248</b>    | <b>111 824</b>    |

| <b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader                                          | 5 618             | 26 629            |
| Förutbet försäkr premier                                        | 18 726            | 17 367            |
| Förutbet kabel-TV                                               | 2 825             | 0                 |
| Förutbet bredband                                               | 12 660            | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>39 829</b>     | <b>43 996</b>     |

| <b>NOT 16, SKULDER TILL<br/>KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2024-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2024-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SEB                                            | 2025-01-28                       | 1,24 %                          | 2 983 250                   | 3 013 250                   |
| SEB                                            | 2025-12-28                       | 2,82 %                          | 1 482 000                   | 1 562 000                   |
| SEB                                            | 2027-11-28                       | 0,91 %                          | 3 108 000                   | 3 108 000                   |
| <b>Summa</b>                                   |                                  |                                 | <b>7 573 250</b>            | <b>7 683 250</b>            |
| Varav kortfristig del                          |                                  |                                 | 4 465 250                   | 3 264 000                   |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 023 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader                          | 458            | 0              |
| Uppl kostn el                               | 4 563          | 2 568          |
| Uppl kostnad Värme                          | 31 942         | 34 521         |
| Uppl kostnad Extern revisor                 | 12 000         | 20 250         |
| Uppl kostn räntor                           | 3 406          | 4 716          |
| Uppl kostn vatten                           | 10 130         | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning                    | 5 730          | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter                     | 88 421         | 81 153         |
| Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare | 2 533          | 5 071          |
| <b>Summa</b>                                | <b>159 183</b> | <b>148 279</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 11 300 000 | 11 300 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har genomfört en boendeundersökning. Vi kan där konstatera att de flesta är nöjda och trivs bra i föreningen. Det finns, som alltid, en del förbättringar att göra som styrelsen tar sig an.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Gunilla Hasseblad  
Styrelseledamot

---

Marianne Waldekrantz  
Styrelseledamot och ekonomiansvarig

---

Mats-Olof Nilsson  
Ordförande

---

Tomas Engström  
Styrelseledamot och sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 09:40

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.05.2025 14:15

**DOCUMENT ID:**

ByQ00D2eZle

**ENVELOPE ID:**

SJRRwhg-el-ByQ00D2eZle

**DOCUMENT NAME:**

Brf Turbinen 21, 716421-8807 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

45a9852168b7c4638e37746114135ed9ae06aadeeb4d6  
59ac972ec8d34306287f4419adf160ccc4431f0e3dfcc03  
fb5d68a4ef11c4146c5d58e202966e171d46

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

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                       | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Mats-Olof Nilsson<br>mats@energym.se                         |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 16:37<br>13.05.2025 16:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.45.50   |
| 2. Marianne Kristina Waldek rantz<br>bjorkangen@outlook.com     |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 17:57<br>13.05.2025 17:56 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.174.193.75 |
| 3. TOMAS ENGSTRÖM<br>tomas_eng@hotmail.com                      |  Signed<br>Authenticated | 14.05.2025 12:44<br>14.05.2025 12:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.46.168.17   |
| 4. Gunilla Kristina Hasselblad<br>gunillahasselblad01@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 18.05.2025 13:23<br>18.05.2025 13:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.46.168.22   |
| 5. David Oskar Petter Walman<br>david.walman@ravisor.se         |  Signed<br>Authenticated | 19.05.2025 09:40<br>19.05.2025 09:40 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.72.120.141  |

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

 Attachments

No attachments related to this 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Turbinen 21 716421-8807

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Turbinen 21 för år 2024.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Turbinen 21 för år 2024.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2025 09:40

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 13.05.2025 14:15

**DOCUMENT ID:**

r1BCAD3ebxg

**ENVELOPE ID:**

HJZR0DnxWxx-r1BCAD3ebxg

**DOCUMENT NAME:**

rb Turbinen 21.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d430fde21df2ff80b47eaad2eef044abe8fb8c8f8b9169da  
ccd39b1bb5d6179700d9c7ac2ce4539c143dde72994cd  
37743118aff5b756093149a95a909334a7c

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman | Signed        | 19.05.2025 09:40 | eID    | Swedish BankID    |
| david.walman@ravisor.se      | Authenticated | 19.05.2025 09:40 | Low    | IP: 78.72.120.141 |

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

## Attachments

No attachments 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



 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