



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Turbinen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Turbinen med säte i Trollhättan org.nr. 769635-2587 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-07.

Fastigheten färdigställdes och var klar för inflyttning i november 2020. Samtliga lägenheter är upplåtna till bostadsrättsinnehavare. Medlemmarna kan mot en avgift boka och nyttja föreningens övernattningslägenhet och föreningslokal.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Traversen 1	2018-11-16	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6156
Totalt 69 objekt		6156

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 24 st 3 rok, 37 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Trollhättan Traversen GA:3	G:A	717919-0272	69 / 245	Parkering, Gångväg
Trollhättan Nohab GA:9	G:A		1 / 3	Ytskikt mur
Trollhättan Traversen GA:1	G:A	717919-0272	69 / 141	Parkeringsgarage
Trollhättan Traversen GA:2	G:A	717919-0272	69 / 164	Innergård med växthus

Totalt 4 objekt

Föreningen är en del av Södra Innovatum Samfällighetsförening där fler bostadsrättsföreningar kommer att ingå framöver. Resultat från gemensamhetsanläggningarna kommer procentuellt att tillfalla de föreningar som ingår i samfälligheten.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Danijel Brajkovic	Ordförande	2021-06-03
Ulf Lundgren	Ledamot	2021-06-03
Johan Darsbo	Ledamot	2022-06-22
Astrid Torslid	Ledamot	2021-06-03
Patrik Dokken	Ledamot	2022-06-22
Kjell Lidman	Suppleant	2021-06-03
Peter Dörrich	Suppleant	2022-06-22
Mikael Sundström	Suppleant	2022-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Lundgren, Johan Darsbo, Patrik Dokken och Mikael Sundström.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Ulf Lundgren, Johan Darsbo, Astrid Torslid, Patrik Dokken, Danijel Brajkovic.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: KPMG AB vald av föreningen .

Valberedning har varit: På föreningsstämman valdes Lena Hallberg och Magnus Larsson in som valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 39 st medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften för 2022 höjdes med 2 %. Med anledning av ökade driftskostnader har styrelsen beslutat höja medlemsavgiften med 10 % från och med 2023.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i samband med 2-års besiktning.

2-års besiktning av fastigheten genomfördes under hösten och eventuella besiktninganmärkningar åtgärdas vinter/vår 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 68 555 500 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider.

Avtal

Föreningens elavtal med Vattenfall löpte ut under året och ett portföljavtal har tecknats med Mälarenergi AB

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- Dannebackens städ AB avseende trappstädning.
- Samhall AB avseende utvändigt fastighetsskötsel.
- Mälarenergi AB avseende leverans av el.
- Trollhättans energi avseende fjärrvärme.
- Telia avseende bredband och TV.
- Inspecta avseende hissbesiktningar.
- Kone hiss avseende hisservice, larm och jour.
- Infometric avseende mätjänst för individuell mätning av el- och vattenförbrukning.

Medlemsaktiviteter

För att främja gemenskapen i föreningen anordnas ett antal aktiviteter under året. Varje år i advent bjuder vi in till glöggmingel i växthuset. Spontana pub- och grillkvällar på utegården arrangeras emellanåt. På våren organiseras en städ- och fixardag med efterföljande samkväm.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fastigheten är nyproducerad och inga åtgärder har utförts under året. Fastigheten färdigställd november 2020.

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

Inga större underhållstgärder förväntas behöva utföras de kommande 5 åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 13 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	202	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 099	11 281	19 556	0	0
Räntekänslighet, %	14	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	163	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	323	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	634	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	707	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 349	4 276	335	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 082	-1 038	-94	0	0
Soliditet, %	77	77	61	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	204 845 000	0	0	204 845 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	28 200 000	0	0	28 200 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	184 680	0	300 000	484 680
S:a bundet eget kapital, kr	233 229 680	0	300 000	233 529 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-278 704	-1 037 948	-300 000	-1 616 652
Årets resultat, kr	-1 037 948	1 037 948	-1 082 366	-1 082 366
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 316 652	0	-1 382 366	-2 699 018
S:a eget kapital, kr	231 913 028	0	-1 082 366	230 830 662

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 316 652
Årets resultat, kr	-1 082 366
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 699 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 699 018

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 349 759	4 275 653
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 349 759	4 275 653
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 916 187	-1 952 090
Övriga externa kostnader	Not 4	-201 962	-124 763
Personalkostnader	Not 5	-61 294	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 324 108	-2 324 108
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 503 551	-4 400 961
RÖRELSERESULTAT		-153 792	-125 308
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		628	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-929 202	-912 640
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-928 574	-912 640
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 082 366	-1 037 948
ÅRETS RESULTAT		-1 082 366	-1 037 948

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	297 968 384	300 292 492
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>297 968 384</u>	<u>300 292 492</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>297 968 384</u>	<u>300 292 492</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		124	831
Övriga fordringar	Not 8	25 688	25 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	180 399	312 146
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>206 211</u>	<u>338 037</u>
Kassa och bank	Not 10	1 833 924	1 656 250
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 833 924</u>	<u>1 656 250</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 040 134</u>	<u>1 994 287</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>300 008 518</u>	<u>302 286 779</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	233 045 000	233 045 000
Fond för yttre underhåll	484 680	184 680
Summa bundet eget kapital	233 529 680	233 229 680
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 616 652	-278 704
Årets resultat	-1 082 366	-1 037 948
Summa ansamlad förlust	-2 699 018	-1 316 652
Summa eget kapital	230 830 662	231 913 028
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 67 662 500	68 555 500
Summa långfristiga skulder	67 662 500	68 555 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	893 000	893 000
Leverantörsskulder	19 592	54 057
Skatteskulder	0	291 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 0	4 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 602 765	575 235
Summa kortfristiga skulder	1 515 356	1 818 251
Summa skulder	69 177 856	70 373 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	300 008 518	302 286 779

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-153 792	-125 308
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 324 108	2 324 108
	<u>2 170 316</u>	<u>2 198 800</u>
Erhållen ränta	628	0
Erlagd ränta	-929 202	-912 640
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 241 742</u>	<u>1 286 160</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	131 827	2 775 403
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 195 895	24 499
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>177 674</u>	<u>4 086 062</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-50 938 401
Inbetalda insatser	0	43 805 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-7 133 401</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	177 674	-3 047 339
Likvida medel vid årets början	1 656 250	4 703 589
Likvida medel vid årets slut	<u>1 833 924</u>	<u>1 656 250</u>
	177 674	-3 047 339

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr per kvm boarea.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 901 308	3 833 461
Hysesintäkt övrigt	20 400	7 528
Hysesrabatter	0	-27 786
Konsumtionsavgift vatten	127 653	66 758
Konsumtionsavgift el	186 299	136 705
Övriga primära intäkter och ersättningar	114 099	258 986
	4 349 759	4 275 653
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-57 439	-34 102
El	-378 872	-308 750
Uppvärmning	-412 690	-475 056
Vatten	-212 593	-182 309
Renhållning	-126 550	-131 629
TV, bredband, iptelefoni	-137 635	-160 249
Serviceavtal	-110 141	-67 560
Förvaltningskostnader	-407 892	-460 244
Försäkringar	-51 270	-45 141
Övriga driftskostnader	-21 106	-87 051
	-1 916 187	-1 952 090
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-33 550	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-90 796	-79 997
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-120	-60
Förbrukningsinventarier	-71 266	-24 706
Stämma och styrelse	-5 945	0
Kundförluster m m	-285	0
	-201 962	-124 763
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	
Arvode till styrelsen	-47 600	0
Sociala avgifter	-13 694	0
	-61 294	0
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 324 108	-2 324 108
	-2 324 108	-2 324 108

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	278 893 000	278 893 000			
Årets investering byggnader	0	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	23 907 000	23 907 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302 800 000	302 800 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 507 508	-183 400			
Årets avskrivningar byggnader	-2 324 108	-2 324 108			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 831 616	-2 507 508			
Utgående redovisat värde	297 968 384	300 292 492			
Redovisade värden byggnader	274 061 384	276 385 492			
Redovisade värden mark	23 907 000	23 907 000			
Fastighetsbeteckning:					
Traversen I					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	109 000 000	16 200 000	125 200 000	111 800 000
		109 000 000	16 200 000	125 200 000	111 800 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				69 895 000	69 895 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				69 895 000	69 895 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	25 688	25 060			
	25 688	25 060			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180 399	312 146			
	180 399	312 146			
Not 10 KASSA OCH BANK					
Swedbank	1 833 924	1 656 250			
	1 833 924	1 656 250			

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,11%	2024-05-24	15 242 000	172 000
Swedbank	1,22%	2025-05-23	15 242 000	172 000
Swedbank	1,34%	2026-05-25	12 976 000	146 000
Swedbank	1,55%	2028-05-24	12 291 500	139 000
Swedbank	1,55%	2028-05-24	12 804 000	264 000
			68 555 500	893 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

67 662 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

893 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

893 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,34%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 572 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

64 090 500

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

0

4 759

0

4 759

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader

7 651

7 752

Förutbetalda årsavgifter och hyror

371 161

341 135

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

223 953

226 348

602 765

575 235

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Danijel Brajkovic.....
Astrid Torslid.....
Johan Darsbo.....
Patrik Dokken.....
Ulf Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Jan Malm, Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Turbinen, org. nr 769635-2587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Turbinen för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Turbinen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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 prövar 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.

Göteborg

KPMG AB

Jan Malm

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Turbinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIJEL BRAJKOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:41:14



JOHAN DARSBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:25:17



ASTRID TORSLID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 15:44:08



PATRIK DOKKEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 10:26:07



ULF LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:09:45



JAN MALM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 09:58:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Turbinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN MALM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 09:59:01



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.