



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Turbinen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Turbinen med säte i Trollhättan org.nr. 769635-2587 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äka 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 2017-09-12.

Föreningen ska ändra 32§ i föreningens stadgar efter stämmobeslut, men registreringen av detta har ej genomförts än då man håller på med en översyn av sina stadgar.

Föreningens lägenheter har 2 olika andelstal beroende på vilken insats man valde att betala vid upplåtelsen. Lägenheter som har andelstal 1 har betalat en högre insats till föreningen än de lägenheter som har andelstal 2. Lägenheter med andelstal 2 har därför ett specifikt lån där ränta och amortering enbart belastar lägenheter med andelstal 2, och därmed har lägenheter med andelstal 2 en högre årsavgift än lägenheter med andelstal 1.

Brf Turbinen tillämpar IMD, individuell mätning och debitering av el- och vatten

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. 2024-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 156
Totalt 69 objekt		6 156

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:1	G:A	717919-0272	69 / 141	Parkeringsgarage
Trollhättan Traversen GA:2	G:A	717919-0272	69 / 141	Innergård
Trollhättan Traversen GA:3	G:A	717919-0272	69 / 245	Parkering, Gångväg
Trollhättan Nohab GA:9	G:A		1 / 3	Ytskikt mur

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
Kjell Roslund	Ledamot	2023-06-19
Ulf Lundgren	Ledamot	2021-06-03
Johan Darsbo	Ledamot	2022-06-22
Astrid Torslid	Ledamot	2021-06-03
Kjell Lidman	Suppleant	2021-06-03
Peter Dörrich	Suppleant	2022-06-22
Eva Stenström	Suppleant	2023-06-19
Mikael Sundström	Suppleant	2022-06-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Danijel Brajkovic, Astrid Torslid, Kjell Lidman och Peter Dörrich.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: KPMG, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Lena Hallberg och Magnus Larsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 29 st röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-22. På stämman deltog 13 st varav 11 st röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut om ändring av 32§ i föreningens stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har två andelstal, kapital och drift.

Årsavgiften höjdes med 10 % under året. Höjningen gäller endast andelstalet för drift, andelstal för kapital lämnas oförändrade.

Budgeten för 2024 har fastställts och en höjning på 7 % från och med 2024-01-01. Höjningen gäller endast andelstalet för drift, andelstal för kapital lämnas oförändrade.

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

Föreningen håller på att arbeta fram en underhållplan som kommer färdigställas under 2024.

Föreningens banklån uppgår till på bokslutsdagen till 67 662 500 kronor, varav 12 540 000 kronor gäller andelstal 2. I syfte att begränsa riskerna har föreningens lån olika bindningstider.

Avtal

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 portföljavtal 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 109 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	341	202	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 991	11 136	11 281	19 556
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 991	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	14	0	0
Energikostnad, kr/kvm	182	163	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	698	634	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	707	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 995	4 349	4 276	335
Resultat efter finansiella poster, tkr	-222	-1 082	-1 038	-94
Soliditet, %	77	77	77	61

Upplysning om förlust

Föreningens negativa resultat beror på avskrivningarna som uppgår till 2 324 108 kr. Resultatet exklusive avskrivningar är positivt och uppgår till 2 102 001 kr. Kassaflödet är positivt och har förbättrats med 798 252 kr jämfört med föregående år. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över föreningens avtal och drift anläggningar för att kunna sänka driftkostnaderna. Man tittar för närvarande på möjligheten att investera i solpaneler på fastighetens tak för att minska elkostnaden och därmed stärka föreningens likvida medel. Fastigheten är 3 år gammal och inga större underhållsåtgärder är aktuella i närtid. Föreningen avsätter årligen pengar i budget till underhållsfonden för att kunna finansiera framtida underhållsåtgärder. Styrelsen jobbar aktivt med att förvalta föreningens överskott av likvida medel för att få bästa möjliga avkastning. Räntehöjningar och ökade kommunala taxor kan komma att finansieras genom avgiftshöjning.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Här är även skulden för lägenheter med andelstal 2 inräknad.

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	484 680	0	350 000	834 680
S:a bundet eget kapital, kr	233 529 680	0	350 000	233 879 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 616 652	-1 082 366	-350 000	-3 049 018
Årets resultat, kr	-1 082 366	1 082 366	-222 107	-222 107
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 699 018	0	-572 107	-3 271 125
S:a eget kapital, kr	230 830 662	0	-222 107	230 608 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 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	-2 699 018
Årets resultat, kr	-222 107
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 271 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 271 125

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 994 546	4 349 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 019	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 121 565	4 349 759
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 934 577	-1 916 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 758	-201 962
Personalkostnader	Not 6	-62 190	-61 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 324 108	-2 324 108
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 457 633	-4 503 551
RÖRELSERESULTAT		663 931	-153 792
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 282	628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-913 320	-929 202
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-886 038	-928 574
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-222 107	-1 082 366
ÅRETS RESULTAT		-222 107	-1 082 366

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	295 644 275	297 968 384
Pågående nyanläggningar	Not 9	59 935	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>295 704 210</u>	<u>297 968 384</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>295 704 210</u>	<u>297 968 384</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 437	124
Övriga fordringar	Not 10	26 163	25 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	379 727	180 399
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>407 327</u>	<u>206 211</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 813 219	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 813 219</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 13	996 631	1 833 924
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>996 631</u>	<u>1 833 924</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 217 177</u>	<u>2 040 134</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>298 921 387</u>	<u>300 008 518</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		233 045 000	233 045 000
Fond för yttre underhåll		834 680	484 680
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>233 879 680</u>	<u>233 529 680</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 049 018	-1 616 652
Årets resultat		-222 107	-1 082 366
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-3 271 125</u>	<u>-2 699 018</u>
Summa eget kapital		<u>230 608 555</u>	<u>230 830 662</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>51 871 500</u>	<u>67 662 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>51 871 500</u>	<u>67 662 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 791 000	893 000
Leverantörsskulder		91 526	19 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>558 806</u>	<u>602 765</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>16 441 332</u>	<u>1 515 356</u>
Summa skulder		<u>68 312 832</u>	<u>69 177 856</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>298 921 387</u>	<u>300 008 518</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	663 931	-153 792
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 324 108	2 324 108
	<u>2 988 039</u>	<u>2 170 316</u>
Erhållen ränta	27 282	628
Erlagd ränta	-913 421	-929 202
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 101 901</u>	<u>1 241 742</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-201 116	131 827
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	28 077	-302 895
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 928 861	1 070 674
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-59 935	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-59 935	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-893 000	-893 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-893 000	-893 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	975 926	177 674
Likvida medel vid årets början	1 833 924	1 656 250
Likvida medel vid årets slut	<u>2 809 850</u>	<u>1 833 924</u>
	975 926	177 674

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens likvida medel och kortfristiga placeringar.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 fastighetskatt 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter drift	3 768 852	3 426 108
Årsavgifter kapital	475 200	475 200
Hysesintäkt övrigt	27 900	20 400
Årsavgift vatten	164 603	127 653
Årsavgift el	364 264	186 299
Övriga primära intäkter och ersättningar	193 727	114 099
	4 994 546	4 349 759
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	127 019	0
	127 019	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-26 853	-57 439
El	-447 977	-378 872
Uppvärmning	-452 231	-412 690
Vatten	-222 291	-212 593
Renhållning	-129 788	-126 550
TV, bredband, iptelefoni	-151 795	-137 635
Serviceavtal	-114 918	-110 141
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 865	0
Förvaltningskostnader	-303 885	-407 892
Försäkringar	-51 910	-51 270
Övriga driftskostnader	-24 063	-21 106
	-1 934 577	-1 916 187
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-29 200	-33 550
Övriga förvaltningskostnader	-95 152	-90 796
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-120
Förbrukningsinventarier	-2 255	-71 266
Stämma och styrelse	-10 151	-5 945
Kundförluster m m	0	-285
	-136 758	-201 962
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-48 296	-47 600
Sociala avgifter	-13 894	-13 694
	-62 190	-61 294
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 324 108	-2 324 108
	-2 324 108	-2 324 108

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	278 893 000	278 893 000			
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	-4 831 616	-2 507 508			
Årets avskrivningar byggnader	-2 324 108	-2 324 108			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 155 725	-4 831 616			
Utgående redovisat värde	295 644 275	297 968 384			
Redovisade värden byggnader	271 737 275	274 061 384			
Redovisade värden mark	23 907 000	23 907 000			
Fastighetsbeteckning:					
Traversen 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	109 000 000	16 200 000	125 200 000	125 200 000
		109 000 000	16 200 000	125 200 000	125 200 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				69 895 000	69 895 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				69 895 000	69 895 000
Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets investeringar	59 935	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	59 935	0			
Utgående redovisat värde	59 935	0			
Aptus dörrsystem utökas, räknas att bli klar våren 2024					
Avskrivning görs enligt linjär metod under 15 år.					
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	26 163	25 688			
	26 163	25 688			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379 727	180 399			
	379 727	180 399			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
SBAB	3,50%	2024-04-04	1 813 219	0	
			1 813 219	0	
Not 13 KASSA OCH BANK					
Swedbank	996 631	1 833 924			
	996 631	1 833 924			

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,11%	2024-05-24	15 070 000	172 000
Swedbank	1,22%	2025-05-23	15 070 000	172 000
Swedbank	1,34%	2026-05-25	12 830 000	146 000
Swedbank	1,55%	2028-05-24	12 152 500	139 000
Swedbank	1,55%	2028-05-24	12 540 000	264 000
			67 662 500	893 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				51 871 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				721 000
Lån som ska konverteras inom ett år				15 070 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				15 791 000
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				63 197 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	7 550	7 651
Förutbetalda årsavgifter och hyror	392 884	371 161
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 372	223 953
	558 806	602 765

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Danijel Brajkovic

.....
Kjell Roslund

.....
Astrid Torslid

.....
Ulf Lundgren

.....
Johan Darsbo

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

Revisor vald av föreningsstämman
KPMG AB
Erika Einarsson, Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Turbinen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 Bostadsrättsföreningen Turbinen för år 2023 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Vid föreningens årsstämma den 24 maj 2023 framlades årsredovisning utan revisionsberättelsen som avlämnades först den 28 maj. Styrelsen har därmed inte tillhandahållit handlingar inför stämman in den ordning som föreskrivs i 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

KPMG AB

Erika Einarsson

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Turbinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIJEL BRAJKOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 17:17:44



JOHAN DARSBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:15:03



ASTRID TORSLID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:43:50



KJELL ROSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 06:44:11



ULF LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 19:11:38



ERIKA EINARSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:28:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Turbinen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIKA EINARSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:32:42



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.