

Årsredovisning

för

Brf Turbinhallen

769629-0464

Räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Turbinhallen registrerades hos Bolagsverket den 6 november 2014 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheten Nacka Sicklaön 145:19 i Nacka kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lägenheter i föreningen är nu tillträdna.

Flerårsöversikt	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Nettoomsättning*	15 746 132	2 912 882	-	0
Kassalikviditet:	99,5%	54,7%	0,4%	8804,9%
Soliditet:	72,5%	71,1%	0,7%	0,1%

*exklusive kostnadstäckningsgaranti

Definition av nyckeltal, rörelsemarginal:	rörelseresultat/nettoomsättning
kassalikviditet	omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder
soliditet	justerat eget kapital/balansomslutning

Förändring eget kapital	Insatskapital vid årets ingång	Årets resultat	Inbetalda insatser under året	Summa eget kapital
Total avtalade insatser	756 650 000	-	-	756 650 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser	-28 650 000	-	28 650 000	0
Årets resultat	-	180 800	-	180 800
Belopp vid årets utgång	728 000 000	180 800	28 650 000	756 830 800

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u>
årets resultat	180 800	0
Totalt	180 800	0
disponeras för:		
överföring till balanserat resultat	180 800	0
Totalt	180 800	0

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	15 746 132	7 008 797
Rörelseintäkter		15 746 132	7 008 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-8 677 859	-5 318 225
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-898 156	-2 323 265
Avskrivningar		-1 568 606	-
Rörelseresultat		4 601 510	-632 693
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter	4	14 227	632 693
Räntekostnader och liknande kostnader		-4 434 937	0
Resultat efter finansiella poster		180 800	0
Årets resultat		180 800	0

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	994 987 894	573 474 119
Byggnad under uppförande	6	-	419 860 449
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	-	136 600
Summa anläggningstillgångar		<u>994 987 894</u>	<u>993 471 168</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		908 096	410 995
Fordran dotterbolag		-	1 894 273
Övriga fordringar		168 119	756 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		378 519	124 855
Kassa och bank		47 316 826	27 958 751
Summa omsättningstillgångar		<u>48 771 560</u>	<u>31 145 762</u>
Summa tillgångar		1 043 759 454	1 024 616 930

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Eget kapital			
Totalt avtalade insatser		756 650 000	756 650 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser		-	-28 650 000
Årets resultat		180 800	-
<i>Summa eget kapital</i>		756 830 800	728 000 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	237 906 444	239 653 199
<i>Summa långfristiga skulder</i>		237 906 444	239 653 199
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 546 525	1 469 608
Skatteskulder		1 357 000	813 000
Skulder till kreditinstitut	8	1 200 032	-
Övriga kortfristiga skulder	9	42 879 844	53 391 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 038 809	1 289 528
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		49 022 210	56 963 731
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		1 043 759 454	1 024 616 930

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning		240 006 500	228 000 000
Aktiepant Turbinhallen Utveckling AB	50 000 st	-	136 600
<i>Summa ställda säkerheter</i>		240 006 500	228 136 600

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Avskrivningar

Avskrivning sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Avskrivningar år
Stammar	10,00%	50
El	2,00%	40
Fasad	4,00%	40
Fönster	3,00%	40
Tak	4,00%	40
Ventilation	2,00%	20
Inom BR lägenhet (kök, badrum m.m.)*	50,00%	0
Övrigt stomme	25,00%	200
Summa	100,00%	

*Bostadrättshavarnas ansvar för bibehållande skick

Enligt den ekonomiska planen ska föreningens balansräkning i huvudsak ha följande utseende vid tillfället för bostadrättshavarnas tillträde enligt garantiutfästelse från Turbinhallen Utveckling AB.

Fastighet	996 556 500
Kassa	100 000
Summa tillgångar	996 656 500

Medlemsinsatser	
Lån kreditinstitut	756 650 000
Summa eget kapital och skulder	240 006 500
	996 656 500

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

1. Intäkter	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Månadsavgifter	8 983 946	2 124 755
Hysesintäkter lokaler	4 731 240	422 051
Hysesintäkter garage	1 005 348	82 486
Aviserad el	452 669	30 445
TV- och bredbandsavgifter	441 987	113 516
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	107 858	139 599
Kostnadstäckningsgaranti*	-	4 095 915
Övriga intäkter	23 084	30
Totalt	<u>15 746 132</u>	<u>7 008 797</u>

* Se nästa sida, kostnads-/intäktsgaranti med entreprenören.

2. Driftskostnader	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	1 367 417	769 858
Hisskostnader	179 800	80 194
Garagekostnader	217 330	27 384
Poolkostnader	261 877	-
Snöröjning	122 653	-
Elkostnader	2 371 035	1 138 143
Fjärrvärme	312 347	1 808 915
Vatten och avlopp	893 451	401 474
Sophämtning	305 602	131 588
Comhem	520 495	147 669
Fastighetsförsäkring	91 625	-
Samfällighetsavgifter	412 072	-
Fastighetsskatt	678 500	813 000
Övriga driftskostnader	12 526	-
Resultat som tillfaller entreprenören*	931 129	-
Totalt	<u>8 677 859</u>	<u>5 318 225</u>

* Se nästa sida, kostnads-/intäktsgaranti med entreprenören.

Kostnads-/intäktsgaranti med entreprenören:

Kostnadstäckning från entreprenören förra räkenskapsåret	-4 095 915
Entreprenören tillgodo för perioden 2018-07-01 - 2018-12-31,	931 129

Summa	-3 164 786

Turbinhallen Utveckling AB, org nr 556981-7686 är den part som garanterar Brf Turbinhallens ekonomiska ställning vid medlemmarnas tillträde och övertagande av förvaltningsansvaret.

Enligt entreprenadavtalet framgår följande avseende ansvarsförhållande mellan Brf Turbinhallen och SSM Bygg & Fastighets AB 556529-3650:

”Intäkter och kostnader m.m. för tiden intill avräkningsdagen”

Entreprenören erhåller Beställarens samtliga intäkter fram till avräkningsdagen. Entreprenören svarar under motsvarande tid för Beställarens samtliga kostnader som är angivna i detta kontrakt (inklusive räntekostnader). Upplupna ränteinkomster på handpenning, insats och upplåtelseavgifter tillfaller Entreprenören vid avräkningsdagen.

Belopp motsvarande avsättning för fastighetsunderhåll enligt ekonomisk plan, för tiden från entreprenadens godkännande till avräkningsdagen, ska tillgodoräknas Beställaren.

Entreprenörens och Beställarens ersättningar enligt ovan ska gå i avräkning på avräkningsdagen varvid slutreglering ska ske mellan parterna.”

Summan av samtliga intäkter minus kostnader fram till och med avräkningsdagen 2018-12-31 uppgår till - 3 164 786 kr. Detta belopp hanteras som en fordran på entreprenören SSM Bygg & Fastighets AB.

3. Förvaltnings- och externa kostnader

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Försäkring	-	122 166
Ekonomisk förvaltning	171 178	107 674
Revisionskostnader	15 000	32 750
Konsultkostnader	197 680	1 386 350
Advokatkostnader	31 850	101 188
Överlåtelse och pantsättningskostnader	24 575	94 538
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	457 874	478 599
Totalt	898 156	2 323 265

4. Ränteintäkter och liknande intäkter

	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Intäkter dröjsmålsränta sena tillträden	14 227	632 693
Totalt	14 227	632 693

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Byggnader och mark	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående värde mark	573 474 119	574 261 578
Årets anskaffningar	423 082 381	-
Årets nedskrivning	-	-787 459
<i>Utgående anskaffningsvärde enligt plan</i>	<u>996 556 500</u>	<u>573 474 119</u>
Ingående avskrivning enligt plan	-	-
Årets avskrivningar	-1 568 606	-
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	<u>-1 568 606</u>	<u>0</u>
<i>Utgående bokfört värde på mark</i>	<u>994 987 894</u>	<u>573 474 119</u>
<i>Varav bokfört värde mark</i>	578 261 628	573 474 119
<i>Taxeringsvärde</i>		
<i>Byggnader</i>	290 000 000	102 500 000
<i>Mark</i>	127 400 000	85 600 000
<i>Summa</i>	<u>417 400 000</u>	<u>188 100 000</u>

Under 2015 genomfördes förvärvet av aktierna i bolaget Fastighets AB Turbinhallen, 556812-4225, samt tecknades entreprenadsavtal med SSM Bygg & Fastighets AB angående uppförande av byggnader.

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i Fastighets AB Turbinhallen för 268 448 612 kronor. Fastigheten såldes därefter till föreningen för skattemässigt värde, 255 302 107 kronor. Enligt RedU 9 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övervärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Mark har ökat med motsvarande belopp.

Fastigheten har därför ett skattemässigt restvärde som understiger det redovisade värdet med 268 448 612 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

6. Byggnad under uppförande	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Ingående värde	419 860 449	129 566 144
Årets anskaffningar	15 957 500	290 294 305
Omklassificeringar vid färdigställd byggnad	-435 817 949	-
<i>Utgående bokfört värde byggnad under uppförande</i>	0	419 860 449

7. Andelar i koncernföretag	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Fastighets AB Turbinhallen, 556812-4225, Säte i Stockholm		
Kapitalandel	-	100%
Röstandel	-	100%
Ingående anskaffningsvärde	136 600	268 448 612
Aktieägartillskott	-	56 000 000
Nedskrivning	-	-324 312 012
Avyttrat	-136 600	-
<i>Bokfört värde</i>	0	136 600
Eget kapital i dotterbolaget	-	195 570
Årets resultat i dotterbolaget	-	38 376

8. Skulder till kreditinstitut	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Byggekreditiv	-	239 653 199
Fastighetslån, del som förfaller inom ett år	1 200 032	-
Fastighetslån, del som förfaller år två - fem	4 800 128	-
Fastighetslån, del som förfaller senare än fem år	233 106 316	-
<i>Totalt</i>	239 106 476	239 653 199

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
SBAB	1,08%	2019-11-07	59 781 494
SBAB	1,25%	2020-11-10	59 774 994
SBAB	1,64%	2022-11-10	59 774 994
SBAB	2,17%	2025-11-10	59 774 994
Summa			239 106 476

Årsredovisning 2018-07-01 -- 2019-06-30

9. Övriga kortfristiga skulder	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Turbinhallen Utveckling AB	7 542 654	49 503 712
SSM Bygg & Fastighets AB	35 209 929	3 887 359
Moms	77 261	-
Övriga skulder	50 000	525
Summa	<u>42 879 844</u>	<u>53 391 596</u>

10. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	1 376 599	880 357
Upplupna kostnader	662 210	409 171
Summa	<u>2 038 809</u>	<u>1 289 528</u>

Stockholm den

2019-11-08

Björn Isaksson
Ordförande
Göran Nygren
Malin Stencrantz

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

21/11-2019

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Turbinhallen
Org.nr. 769629-0464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Turbinhallen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Turbinhallen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 november 2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor