

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Turbinen 24

Orgnr: 769603-9275

## Revisionsrapport

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2018, för Brf Turbinen 24. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sina uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för år 2018.

Stockholm den 27 / 5 - 2019



Jessica Olsson  
Internrevisor

Styrelsen för BRF Turbinen 24 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

Styrelse:

Helene Falkirk	Ordförande
Fabian von Yxkull	Ledamot
Eric Daveby	Ledamot
Anders Falkirk	Ledamot

Året 2018 passerade utan större händelser för vår förening men helt inaktiva var vi inte. Här listas följande aktiviteter:

Vi gjorde om våra stadgar lite pga av ändringar i BRF-lagen som möjliggör att ta ut ersättning för andrahandsuthyrning.

Två lägenheter bytte ägare , Heed/Nilsson på vån 1 flyttade in och Majeedirad på vån 3 likaså.

En av vår gamla trojänare i tvättstugan fick sin dödsdom av reparatören och byttes ut i höstas till en kostnad av 40.000 kr. Så var rädd om våra tvättmaskiner.

Neda ( hyresgäst) fick ett nytt kylskåp efter önskemål.

Vi har luskat ut hur andrahands uthyrningen sett ut och skapat framtida rutiner för dessa vilket har att göra med stadgeändringar och att vi tycker att det har varit mycket främmande ansikten i trappen.

Ni kanske har sett vår nya emaillista? Fortfarande lite under inarbetning..

Samt att vi som brukligt genomfört både vår och höstfix.

Vi i styrelsen har haft regelbundna möten,skött drift, lampbyten, korrespondens, hållit ordning på siffror och våra servicepartners.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 053	1 049	1 046	1 045	1 037
Resultat efter finansiella poster (tkr)	155	142	-332	134	96
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	738	738	738	738	733
Soliditet (%)	59,0	59,0	58,0	59,0	59,0

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	13 285 851	240 700	1 106 484	-1 948 680	142 142	12 826 497
Disp av föreg års resultat				142 142	-142 142	0
Förändring under året			97 773	-97 773	155 282	155 282
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 285 851</b>	<b>240 700</b>	<b>1 204 257</b>	<b>-1 904 311</b>	<b>155 282</b>	<b>12 981 779</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 904 311
årets vinst	128 990
	<b>-1 775 321</b>
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	97 773
i ny räkning överföres	-1 873 094
	<b>-1 775 321</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 050 989	1 046 913
Övriga rörelseintäkter	2	3 898	2 519
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 054 887</b>	<b>1 049 432</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-348 549	-284 885
Driftkostnader	4	-163 318	-153 350
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-47 343	-46 167
Avskrivningar	6	-214 928	-214 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-774 138</b>	<b>-699 330</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>280 749</b>	<b>350 102</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 759	-207 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-151 759</b>	<b>-207 960</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 990</b>	<b>142 142</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>128 990</b>	<b>142 142</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 086 191	20 301 123
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 086 191</b>	<b>20 301 123</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 086 191</b>	<b>20 301 123</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 397
Övriga fordringar		4 129	2 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	11 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 129</b>	<b>17 105</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 854 732	1 520 900
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 854 732</b>	<b>1 520 900</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 858 861</b>	<b>1 538 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 945 052</b>	<b>21 839 128</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 526 551	13 526 551
Fond för yttre underhåll		1 204 257	1 106 484
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 730 808</b>	<b>14 633 035</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 904 311	-1 948 680
Årets resultat		128 990	142 142
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 775 321</b>	<b>-1 806 538</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 955 487</b>	<b>12 826 497</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 695 000	8 755 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 695 000</b>	<b>8 755 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		122 422	93 016
Skatteskulder		383	1 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 760	162 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>294 565</b>	<b>257 631</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 945 052</b>	<b>21 839 128</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Ombyggnation	15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	750 726	750 379
Hyror bostäder	166 006	164 404
Hyror lokaler	134 257	132 130
	<b>1 050 989</b>	<b>1 046 913</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Internet	1 622	1 623
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 276	896
	<b>3 898</b>	<b>2 519</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Övriga reparationer	-79 382	-27 557
Markytor, trädgård	-66	0
El	-48 691	-41 105
Värme	-180 166	-172 473
Vatten och avlopp	-26 212	-24 995
Sophämtning/renhållning	-14 032	-18 755
	<b>-348 549</b>	<b>-284 885</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-35 967	-30 377
Obl besiktningskost OVK,hiss	-1 690	-1 313
Hisservice	-7 159	-14 156
Övriga fastighetskostnader	-17 159	-7 576
Funktionskontroll Fjärrvärme	-3 875	-3 875
Fastighetsförsäkring	-36 826	-34 261
Kabel-tv	-4 106	-4 032
Bredband	-13 500	-13 500
F-skötsel	-6 375	-6 105
Fastighetsskatt	-36 661	-38 155
	<b>-163 318</b>	<b>-153 350</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Porto	0	-14
Fastighetsförvaltning	-43 624	-42 876
Möteskostnader	0	-1 290
Bankkostnader	-1 719	-1 987
Rådgivning	-2 000	0
	<b>-47 343</b>	<b>-46 167</b>



**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	-154 928	-154 928
Ombyggnad	-60 000	-60 000
	<b>-214 928</b>	<b>-214 928</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	22 199 150	22 199 150
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 199 150</b>	<b>22 199 150</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 198 031	-2 043 099
Årets avskrivningar enligt plan	-154 928	-154 928
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 352 959</b>	<b>-2 198 027</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 846 191</b>	<b>20 001 123</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad		15 191 000
Mark		17 400 000
		<b>32 591 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	31 800 000	31 800 000
Lokaler	791 000	791 000
	<b>32 591 000</b>	<b>32 591 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	900 000	900 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>900 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-600 000	-540 000
Årets avskrivningar enligt plan	-60 000	-60 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-660 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>240 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	19 846 191	20 001 123
Ombyggnad	240 000	300 000
	<b>20 086 191</b>	<b>20 301 123</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,55	3 mån	1 800 000	1 800 000
stadshypotek	1,55	2019-03-30	2 925 000	2 955 000
Stadshypotek	<del>3,980</del> 1,96	2023-03-30	3 980 000	4 000 000
			<b>8 705 000</b>	<b>8 755 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000	15 000

### Not 9 Ställda säkerheter

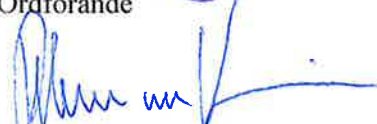
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	9 156 000 <b>9 156 000</b>	9 156 000 <b>9 156 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Underskrifter

Stockholm



Helene Falkirk  
Ordförande



Fabian von Yxkull

  
 ANDERS FALKIRK

Eric Daveby

Min revisionsberättelse har lämnats



Jessica Olsson  
Intern revisor