

# Årsredovisning 2024

Brf Turbinen 25

716419-3935



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Turbinen 25

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

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

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-08. Stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Turbinen 25          | 1985    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 2 358 kvm. Byggnadernas totalyta är 2358 kvm.

## Styrelsens sammansättning

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Sverker Månsson           | Ordförande        |
| Filip Larsson             | Styrelsesuppleant |
| Jonas Peter Albertson     | Styrelsesuppleant |
| Agnes Eriksson            | Styrelseledamot   |
| David Naud Björklund      | Styrelseledamot   |
| Elsa Maria Binder Ekedahl | Styrelseledamot   |

## Valberedning

Ebba Torgersson  
Sebastian Gustavsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening

## Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg

Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Installerat extra inbrottskydd och dörrstängare på vindsdörrar  
Byggt lagstadgad trappa till vattenavläsningsrum  
Förbättring av balkongtrösklar
- 2024** ● Underhåll av balkongtrösklar, Reparation av torktumlare
- 2023** ● OVK
- 2022** ● Diverse reparationer på taket  
Byte av takluckor, stoser efter läckage  
Byte av torktumlare
- 2021** ● Installation av automatisk dörröppnare  
Målning av tak
- 2020** ● Lagning av fasad mot grannfastighet  
Installation av taksäkerhet
- 2019** ● Byte och injustering av värmecentral  
Utfärdande av energideklaration  
Byte av stamventiler och reglage på samtliga radiatorer i fastigheten
- 2018** ● Byte av tre tvättmaskiner  
Stamspolning  
Åtgärder SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
- 2017** ● Godkänd OVK efter sotning och montage av friskluftsventiler i samtliga lgh samt särskilda åtgärder enl. besiktningsprotokoll  
Renovering av kungsbalkonger, vådringsbalkonger och källartrappan utomhus  
Installation av postboxar och tidningsställ i trapphuset  
Installation av säkerhetsdörr och trådbunden ringklocka i alla lgh  
Renovering av hela trapphuset (slipning av stengolv samt målning av väggar, tak och lister)  
Installation av rörelsestyrd miljöbelysning i trapphus, källare och tvättstugor  
Besiktning av fastighetens samtliga radiatorer (med åtgärder i 3lgh)  
Byte av en tvättmaskin

|           |   |                                                                                                                                                                       |
|-----------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016      | ● | Plantering på innergård och f.d. P-plats<br>Komplettering av värmeslingor i rännor<br>Reparation/Underhåll stuprännor<br>Påbörjat vissa åtgärder enligt OVK-protokoll |
| 2015      | ● | Fönsterrenovering<br>Hissrenovering                                                                                                                                   |
| 2014      | ● | Radonmätning                                                                                                                                                          |
| 2011      | ● | Installation fibernät och bredband                                                                                                                                    |
| 2009      | ● | Sophantering inkl komposthantering                                                                                                                                    |
| 2008      | ● | Stambyte o renovering tvättstugor                                                                                                                                     |
| 2007-2008 | ● | Rörstambyte                                                                                                                                                           |
| 2006      | ● | Värmeslingor stuprör mot gatan                                                                                                                                        |
| 2003      | ● | Elstambyte                                                                                                                                                            |

#### Planerade underhåll

|      |   |                                     |
|------|---|-------------------------------------|
| 2025 | ● | Stamspolning, Målning fönsterdörrar |
|------|---|-------------------------------------|

#### Avtal med leverantörer

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| Brandsäkerhet         | Brandsäkra AB           |
| Bredband              | Ownit Broadband AB      |
| Ekonomisk förvaltning | Nabo AB                 |
| Fastighetsel          | Fortum AB               |
| Fastighetsskötsel     | Driftia AB              |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi AB     |
| Hisservice            | S:t Eriks Hiss AB       |
| Skalskydd             | Hornsplans Lås AB       |
| Skyltar dörrar        | Elitskylt               |
| Sophantering          | Stockholm Avfall AB     |
| Taskötsel             | Dimson AB               |
| Trappstädning         | Belgross Städservice AB |
| TV                    | Tele2 AB                |
| Tvättbokning          | Boka Tvättid Sverige AB |
| Ventilation/OVK       | Ventexpert AB           |
| Vitvaror tvättstugor  | Söderkyl AB             |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Styrelsen fattade beslut om avgiftshöjning med 7,33% på årsbasis för 2025. Inga övriga avgiftshöjningar planerade.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 148 863   | 1 993 892   | 1 682 326   | 1 669 424  |
| Resultat efter fin. poster                         | -391 470    | -404 106    | -229 089    | -349 666   |
| Soliditet (%)                                      | 25          | 26          | 28          | 28         |
| Yttre fond                                         | 2 403 103   | 2 085 103   | 1 767 103   | 1 731 553  |
| Taxeringsvärde                                     | 106 000 000 | 106 000 000 | 106 000 000 | 76 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 903         | 839         | 707         | 707        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,7        | 95,6        | 98,7        | 99,5       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 503       | 5 513       | 5 589       | 5 666      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 5 503       | 5 513       | 5 589       | 5 666      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 10          | 18          | 89          | 110        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 26          | 31          | 31          | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 171         | 160         | 142         | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 45          | 37          | 28          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 241         | 228         | 201         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,22        | 4,06        | 1,12        | 0,42       |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,09        | 6,57        | 7,91        | 8,02       |

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar, räntekostnader och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Som åtgärd har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 7,33% på helårsbasis för 2025.

## Förändringar i eget kapital

|                         | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|-------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                | 7 073 005        | -                                            | -                               | 7 073 005        |
| Upplåtelseavgifter      | 3 439 893        | -                                            | -                               | 3 439 893        |
| Fond, yttre underhåll   | 2 085 103        | -                                            | 318 000                         | 2 403 103        |
| Direkt kapitaltillskott | 965 502          | -                                            | -                               | 965 502          |
| Balanserat resultat     | -8 393 976       | -404 106                                     | -318 000                        | -9 116 082       |
| Årets resultat          | -404 106         | 404 106                                      | -391 470                        | -391 470         |
| <b>Eget kapital</b>     | <b>4 765 421</b> | <b>0</b>                                     | <b>-391 470</b>                 | <b>4 373 951</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -9 116 082        |
| Årets resultat      | -391 470          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-9 507 552</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 318 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -9 825 552        |
|                                      | <b>-9 507 552</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 148 863         | 1 993 892         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 8 174             | 74 815            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 157 037</b>  | <b>2 068 707</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 315 539        | -1 220 910        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -177 738          | -154 425          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -92 931           | -123 017          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -416 001          | -446 892          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 002 209</b> | <b>-1 945 244</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>154 828</b>    | <b>123 463</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 2 290             | 3 271             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -548 589          | -530 840          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-546 298</b>   | <b>-527 569</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-391 470</b>   | <b>-404 106</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-391 470</b>   | <b>-404 106</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 11  | 17 159 816 | 17 566 496 |
| Maskiner och inventarier                     | 12  | 19 545     | 28 866     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 17 179 361 | 17 595 362 |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |            |            |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 13  | 3 500      | 3 500      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 3 500      | 3 500      |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 17 182 861 | 17 598 862 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 13 233     | 5 960      |
| Övriga fordringar                            | 14  | 578 160    | 564 217    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15  | 75 511     | 70 358     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 666 904    | 640 535    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 666 904    | 640 535    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 17 849 765 | 18 239 397 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 11 478 400        | 11 478 400        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 403 103         | 2 085 103         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>13 881 503</b> | <b>13 563 503</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -9 116 082        | -8 393 976        |
| Årets resultat                               |     | -391 470          | -404 106          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-9 507 552</b> | <b>-8 798 082</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>4 373 951</b>  | <b>4 765 421</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 12 975 000        | 13 000 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 90 718            | 63 167            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 410 097           | 410 810           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>13 475 815</b> | <b>13 473 977</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>17 849 765</b> | <b>18 239 397</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Den löpande verksamheten                                                 |          |          |
| Rörelseresultat                                                          | 154 828  | 123 463  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |          |          |
| Årets avskrivningar                                                      | 416 001  | 446 892  |
|                                                                          | 570 829  | 570 355  |
| Erhållen ränta                                                           | 2 290    | 3 271    |
| Erlagd ränta                                                             | -551 928 | -523 319 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 21 192   | 50 307   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |          |          |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -16 275  | 16 437   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 30 177   | -18 652  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 35 093   | 48 092   |
| Investeringsverksamheten                                                 |          |          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0        | 0        |
| Finansieringsverksamheten                                                |          |          |
| Amortering av lån                                                        | -25 000  | -180 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -25 000  | -180 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 10 093   | -131 908 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 546 948  | 678 856  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 557 042  | 546 948  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Turbinen 25 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Byggnad                  | 0,5 - 4 %   |
| Maskiner och inventarier | 6,66 - 10 % |

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2024             | 2023             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 011 692        | 1 871 436        |
| Kabel-TV/Bredband     | 117 648          | 106 704          |
| Övriga intäkter       | 19 523           | 15 752           |
| <b>Summa</b>          | <b>2 148 863</b> | <b>1 993 892</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -1           | -4            |
| Elprisstöd              | 0            | 10 622        |
| Övriga intäkter         | 0            | 675           |
| Försäkringsersättning   | 0            | 63 724        |
| Övriga rörelseintäkter  | 8 175        | -202          |
| <b>Summa</b>            | <b>8 174</b> | <b>74 815</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 47 444         | 45 704         |
| Städning               | 51 881         | 54 006         |
| Besiktning och service | 34 542         | 40 960         |
| Trädgårdsarbete        | 543            | 1 049          |
| Snöskottning           | 6 490          | 6 490          |
| Övrigt                 | 12 249         | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>153 149</b> | <b>148 209</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer            | 25 500         | 114 404        |
| Bostäder                | 80 534         | 0              |
| Tvättstuga              | 0              | 4 403          |
| Dörrar och lås/porttele | 6 006          | 6 908          |
| VA                      | 1 517          | 4 712          |
| Värme                   | 28 581         | 0              |
| Ventilation             | 0              | 42 375         |
| El                      | 2 078          | 1 350          |
| Hissar                  | 11 632         | 0              |
| Tak                     | 0              | 26 880         |
| Balkonger               | 68 375         | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>224 223</b> | <b>201 032</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 61 097         | 72 297         |
| Uppvärmning  | 402 459        | 377 024        |
| Vatten       | 105 218        | 88 212         |
| Sophämtning  | 88 230         | 68 182         |
| <b>Summa</b> | <b>657 004</b> | <b>605 715</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 62 657         | 56 539         |
| Kabel-TV               | 33 364         | 32 322         |
| Bredband               | 92 232         | 86 520         |
| Fastighetsskatt        | 92 910         | 90 573         |
| <b>Summa</b>           | <b>281 163</b> | <b>265 954</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 2 335          | 210            |
| Övriga förvaltningskostnader | 44 843         | 54 208         |
| Revisionsarvoden             | 39 593         | 37 463         |
| Ekonomisk förvaltning        | 64 320         | 62 544         |
| Konsultkostnader             | 26 647         | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>177 738</b> | <b>154 425</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2024          | 2023           |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 70 000        | 96 600         |
| Sociala avgifter         | 21 993        | 25 479         |
| Övriga personalkostnader | 938           | 938            |
| <b>Summa</b>             | <b>92 931</b> | <b>123 017</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 548 472        | 530 840        |
| Övriga räntekostnader                               | 117            | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>548 589</b> | <b>530 840</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 26 924 226         | 26 924 226         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>26 924 226</b>  | <b>26 924 226</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 357 730         | -8 951 050         |
| Årets avskrivning                             | -406 680           | -406 680           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 764 410</b>  | <b>-9 357 730</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>17 159 816</b>  | <b>17 566 496</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>2 520 310</i>   | <i>2 520 310</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 33 000 000         | 33 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 73 000 000         | 73 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>106 000 000</b> | <b>106 000 000</b> |

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 525 091         | 525 091         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>525 091</b>  | <b>525 091</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -496 225        | -456 013        |
| Avskrivningar                         | -9 321          | -40 212         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-505 546</b> | <b>-496 225</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>19 545</b>   | <b>28 866</b>   |

## NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                               | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga fordringar | 3 500        | 3 500        |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 1 925          | 1 494          |
| Skattefordringar       | 13 007         | 15 775         |
| Övriga fordringar      | 6 186          | 0              |
| Nabo Klientmedelskonto | 431 751        | 407 018        |
| Borgo                  | 125 290        | 139 931        |
| <b>Summa</b>           | <b>578 160</b> | <b>564 217</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 795        | 12 854        |
| Försäkringspremier                                  | 21 481        | 19 705        |
| Kabel-TV                                            | 8 384         | 8 341         |
| Bredband                                            | 7 784         | 7 392         |
| Förvaltning                                         | 23 067        | 22 066        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>75 511</b> | <b>70 358</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-01-28               | 3,05 %                  | 3 682 000           | 3 707 000           |
| SEB                   | 2025-01-28               | 3,05 %                  | 4 646 000           | 4 646 000           |
| SEB                   | 2025-01-28               | 4,11 %                  | 4 647 000           | 4 647 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>12 975 000</b>   | <b>13 000 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 975 000          | 13 000 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 475 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 705         | 11 364         |
| El                                                  | 5 967          | 9 915          |
| Uppvärmning                                         | 51 286         | 51 543         |
| Vatten                                              | 17 550         | 14 061         |
| Löner                                               | 95 201         | 95 200         |
| Sociala avgifter                                    | 31 921         | 31 921         |
| Utgiftsräntor                                       | 16 022         | 19 361         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 177 445        | 177 445        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>410 097</b> | <b>410 810</b> |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 160 000 | 14 160 000 |

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Agnes Eriksson  
Styrelseledamot

---

David Naud Björklund  
Styrelseledamot

---

Elsa Maria Binder Ekedahl  
Styrelseledamot

---

Sverker Månsson  
Ordförande

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

---

Anna Margareta Elisabet Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 08:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 11:12

DOCUMENT ID:

r1QdVepCkg

ENVELOPE ID:

rJGdNeTAJx-r1QdVepCkg

DOCUMENT NAME:

Brf Turbinen 25, 716419-3935 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                      | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. AGNES ERIKSSON<br>agnes2eriksson@gmail.com                  |  Signed<br>Authenticated   | 16.04.2025 14:34<br>16.04.2025 11:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.100.92   |
| 2. DAVID NAUD BJÖRKLUND<br>david.naud.bjorklund@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated | 25.04.2025 18:35<br>25.04.2025 18:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.139.181  |
| 3. Sverker Månsson<br>sverkerm@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 20:43<br>27.04.2025 20:43 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63    |
| 4. Elsa Maria Binder Ekedahl<br>binder.elsa@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 27.04.2025 20:52<br>16.04.2025 17:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.132.109 |
| 5. Anna Margareta Elisabet Kleberg<br>margareta.kleberg@bdo.se |  Signed<br>Authenticated | 28.04.2025 08:52<br>28.04.2025 08:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 89.255.230.200  |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Turbinen 25

Org.nr. 716419-3935

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Turbinen 25 för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### 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 Bostadsrättsföreningen Turbinen 25 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 08:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 11:12

DOCUMENT ID:

ry-muEeTAJx

ENVELOPE ID:

rJlfO4xTA1x-ry-muEeTAJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Turbinen 25 för 2024.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                          | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Anna Margareta Elisabet Kleberg |  Signed | 28.04.2025 08:52 | eID    | Swedish BankID     |
| margareta.kleberg@bdo.se           | Authenticated                                                                            | 28.04.2025 08:51 | Low    | IP: 89.255.230.200 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed