

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

Årsredovisning

för

Brf Turbinhallen

769629-0464

Räkenskapsåret

24-07-01 - 2025-06-30

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. Mellan 2014 och 2019 var fastigheten under byggnation, och den 1 januari 2020 tog föreningens boendestyrelse över ansvaret från byggbolaget. Föreningen består av 205 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 3 hyreslokaler.

Föreningen är medlem i Järsla Sjö Samfällighetsförening som förvaltar och underhåller garage och markparkeringar. Föreningen innehar 105/706 andelar i gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:56.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under räkenskapsåret. Föreningen är en s.k. äkta bostadsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen rensat ventilationskanaler och genomfört OVK-besiktningen.

Underhållsplanen har, liksom tidigare år, varit ett stort fokus för styrelsen och är nu färdigställd. Vidare har styrelsen uppmärksammat otillåtna andrahandsuthyrningar och påminner medlemmarna om vikten av att följa stadgarna.

Det makroekonomiska läget samt kontinuerliga kostnadsökningar från föreningens leverantörer har påverkat Bostadsföreningens kostnadsbild. Räntekostnaderna har dessutom ökat kraftigt till följd av nya räntevillkor för föreningens lån, vilka gått från en historiskt låg nivå till mer normala nivåer. Detta har resulterat i ett negativt resultat för räkenskapsåret om -1 624 TSEK. I detta resultat ingår extraordinära kostnader om 600 TSEK, vilket innebär att det underliggande resultatet är något bättre. Trots detta är föreningens ekonomiska ställning fortsatt stark, med en kassa på 17,3 miljoner kronor. I kombination med en stram kostnadskontroll säkerställer detta föreningens ekonomiska stabilitet framåt.

Styrelsens lånestrategi är utformad för att vara långsiktig och rättvis mot nuvarande bostadsägare, utan att äventyra föreningens framtida ekonomiska stabilitet. Föreningens lån är uppdelade i fyra delar, varav några förfaller i slutet av 2025 samt i slutet av 2027 och 2028. Riksbankens prognoser indikerar stabiliserade räntenivåer de kommande åren, vilket ger föreningen ett gynnsamt läge att omförhandla lånen till hållbara nivåer på lång sikt.

Styrelsen kommer att fortsätta följa utvecklingen i det nya normalläget och utvärdera avgiftsnivån löpande.

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

Flerårsöversikt	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Årsavgift:	11 917 519	11 326 497	10 152 495	9 947 353
Soliditet:	76,2%	76,0%	76,1%	76,0%
Årsavgift / m ² upplåten med bostadsrätt	926	880	789	773
Skuldsättning / m ² :	12 563	12 619	12 684	12 749
Sparande / m ² :	85	156	209	206
Räntekänslighet:	19	21	23	24
Energikostnad / m ² :	207	216	243	188
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:	58,9%	56,8%	53,5%	57,3%

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift:	Årsavgifter + bredbandsavgift + avgifter el och varmvatten
Soliditet:	justerat eget kapital/balansomslutning
Årsavgift / m ² upplåten med bostadsrätt	Årsavgifter/yta med bostadsrätt
Skuldsättning / m ² :	Räntebärande skulder/yta upplåten med bostads- och hyresrätt
Sparande / m ² :	Justerat resultat*/yta upplåten med bostads- och hyresrätt
Räntekänslighet**:	Räntebärande skulder/årsavgifter
Energikostnad / m ² :	Kostnader för el, fjärrvärme och vatten/yta med bostads- och hyresrätt
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:	Årsavgifter/totala rörelseintäkter

* Årets resultat + årets avskrivningar + årets kostnad för utrangering + årets kostnad för planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

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

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	756 650 000	2 385 000	1 930 494	-668 335
Disposition av föregående års resultat:				
Omföring till balanserat resultat		1 032 800	-1 701 135	668 335
Årets resultat				-1 623 918
Belopp vid årets utgång	756 650 000	3 417 800	229 359	-1 623 918

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	2024-07-01	2023-07-01
	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
balanserat resultat	1 930 494	1 439 020
fond för yttre underhåll	3 417 800	2 385 000
årets resultat	-1 623 918	-688 335
Totalt	<u>3 724 376</u>	<u>3 135 685</u>

disponeras för:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 032 800	1 032 800
överföring till balanserat resultat	2 691 576	2 594 359
Totalt	<u>3 724 376</u>	<u>3 627 159</u>

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

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	20 234 652	19 932 602
Rörelseintäkter		20 234 652	19 932 602
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-10 765 426	-10 437 519
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-461 247	-656 158
Styrelsearvoden	4	-457 734	-432 898
Avskrivningar		-3 252 624	-3 242 728
Rörelseresultat		5 297 621	5 163 299
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		29 483	4 582
Räntekostnader och liknande kostnader		-6 951 022	-5 836 217
Resultat efter finansiella poster		-1 623 918	-668 335
Årets resultat		-1 623 918	-668 335

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	976 164 624	979 301 836
Inventarier	6	602 287	717 699
Summa anläggningstillgångar		<u>976 766 911</u>	<u>980 019 535</u>
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		242 480	325 038
Övriga fordringar		119 442	188 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	1 210 514	1 068 745
Kassa och bank		17 309 900	18 549 493
Summa omsättningstillgångar		<u>18 882 336</u>	<u>20 131 927</u>
Summa tillgångar		995 649 247	1 000 151 462

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Eget kapital			
Inbetalda insatser		756 650 000	756 650 000
Fond för yttre underhåll		3 417 800	2 385 000
Balanserat resultat		229 359	1 930 494
Årets resultat		-1 623 918	-668 335
Summa eget kapital		758 673 241	760 297 159
Avsättningar			
Övriga avsättningar		195 038	195 038
Summa avsättningar		195 038	195 038
Långfristiga skulder			
Mottagna depositioner		35 757	67 737
Skulder till kreditinstitut	8	231 006 280	231 906 284
Summa långfristiga skulder		231 042 037	231 974 021
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 050 016	1 500 040
Leverantörsskulder		1 861 025	1 245 093
Skatteskulder		702 492	1 148 000
Övriga kortfristiga skulder	9	45 282	80 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 080 116	3 712 028
Summa kortfristiga skulder		5 738 931	7 685 244
Summa eget kapital och skulder		995 649 247	1 000 151 462

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		240 006 500	240 006 500
Summa ställda säkerheter		240 006 500	240 006 500
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

Kassaflödesanalys	2024-07-01	2023-07-01
	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Intäkter	20 234 652	19 932 602
<i>Summa intäkter</i>	<u>20 234 652</u>	<u>19 932 602</u>
Driftskostnader	-10 765 426	-10 437 519
Förvaltnings- och externa kostnader	-461 247	-656 157
Personalkostnader	-457 734	-432 898
Ränteintäkter/-kostnader	-6 921 539	-5 831 635
<i>Summa kostnader</i>	<u>-18 605 946</u>	<u>-17 358 209</u>
<i>Likviditet från resultatet</i>	<u>1 628 706</u>	<u>2 574 393</u>
Kundfordringar	82 558	328 833
Övriga kortfristiga fordringar	-72 560	848 719
Leverantörsskulder	615 932	252 327
Övriga kortfristiga skulder	-2 562 245	1 964 346
<i>Likviditet från rörelsekapitalet</i>	<u>-1 936 315</u>	<u>3 394 225</u>
<i>Akkumulerad likviditet från rörelsen</i>	<u>-307 609</u>	<u>5 968 618</u>
Nettoninvesteringar	-	-593 764
Nettoförändring långfristiga lån	-931 984	-1 220 668
<i>Likviditet från investeringar och lån</i>	<u>-931 984</u>	<u>-1 814 432</u>
<i>Akkumulerad likviditetsförändring</i>	<u>-1 239 593</u>	<u>4 154 186</u>
<i>Ingående likvida medel</i>	18 549 493	14 395 307
<i>Förändring under året</i>	<u>-1 239 593</u>	<u>4 154 186</u>
<i>Utgående likvida medel</i>	<u>17 309 900</u>	<u>18 549 493</u>

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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%	

*Bostadsrättshavarnas ansvar för bibehållande skick

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

1. Intäkter	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Månadsavgifter	9 782 352	9 589 287
Hysesintäkter lokaler	6 592 368	6 887 096
Hysesintäkter garage	1 280 073	1 173 223
Vidarefakturerade kostnader lokaler	246 100	203 675
Aviserad el	894 466	905 903
Aviserat varmvatten	699 501	477 517
TV- och bredbandsavgifter	541 200	541 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	68 647	36 525
Försäkringsersättning	67 613	-
Övriga intäkter	62 333	118 176
Totalt	20 234 652	19 932 602

2. Driftskostnader	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Fastighetsförvaltning	1 746 081	1 451 802
Trädgårdsarbeten	137 178	174 523
Städning	643 767	490 852
Reparation och underhåll	309 523	313 943
Besikningskostnader	495 557	-
Brandskydd	71 395	-
Hisskostnader	191 428	314 589
Garagekostnader	191 705	191 048
Snöröjning	152 079	248 762
Elkostnader	1 772 418	1 571 581
Fjärrvärme	874 520	1 459 055
Vatten och avlopp	1 168 361	962 799
Sophämtning	507 353	561 314
Vidarefakturerade kostnader lokaler	246 100	203 675
Comhem	520 174	520 148
Fastighetsförsäkring	161 763	145 176
Samfällighetsavgifter	837 038	1 254 253
Fastighetsskatt	738 986	574 000
<i>Totalt</i>	<u>10 765 426</u>	<u>10 437 519</u>
3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ekonomisk förvaltning	153 374	136 190
Revisionskostnader	35 557	34 017
Konsultkostnader	41 088	92 994
Advokatkostnader	844	29 450
IT-tjänster	5 640	20 484
Larm- och bevakningskostnader	119 325	253 998
Befarade kundförluster	22 840	-
Överlåtelse och pantsättningskostnader	12 939	18 977
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	69 640	70 049
<i>Totalt</i>	<u>461 247</u>	<u>656 158</u>
4. Styrelsearvoden	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Styrelsearvoden	348 300	329 400
Arbetsgivaravgifter	109 434	103 498
<i>Totalt</i>	<u>457 734</u>	<u>432 898</u>

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
5. Byggnader och mark		
Ingående askaffningsvärde byggnader	418 294 872	418 294 872
Årets anskaffningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde enligt plan</i>	418 294 872	418 294 872
Ingående avskrivning enligt plan	-17 254 664	-14 117 452
Årets avskrivningar	-3 137 212	-3 137 212
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	-20 391 876	-17 254 664
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	397 902 996	401 040 208
Ingående anskaffningsvärde mark	578 261 628	578 261 628
Årets anskaffningar	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	578 261 628	578 261 628
<i>Bokfört värde byggnader och mark</i>	976 164 624	979 301 836
<i>Taxeringsvärde</i>		
<i>Byggnader</i>	416 249 292	397 000 000
<i>Mark</i>	145 000 000	169 400 000
<i>Summa</i>	561 249 292	566 400 000
6. Inventarier	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	921 129	327 365
Årets anskaffningar	-	593 764
<i>Utgående anskaffningsvärde enligt plan</i>	921 129	921 129
Ingående avskrivning enligt plan	-203 430	-97 914
Årets avskrivningar	-115 412	-105 516
<i>Utgående avskrivningar enligt plan</i>	-318 842	-203 430
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	602 287	717 699
7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Upplupna intäkter	240 652	230 309
Förutbetalda kostnader	969 862	838 437
Summa	1 210 514	1 068 745

Årsredovisning 2024-07-01 -- 2025-06-30

8. Skulder till kreditinstitut	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Fastighetslån, del att amortera inom ett år	1 050 016	1 500 040
Fastighetslån, del att amortera senare än ett år	231 006 280	231 906 284
Totalt	232 056 296	233 406 324

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
SBAB	2,17%	2025-11-10	57 974 946
SBAB	4,38%	2025-11-17	57 974 946
SEB	2,73%	2027-10-28	58 056 452
SEB	2,80%	2028-11-28	58 049 952
Summa			232 056 296

9. Övriga kortfristiga skulder	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Moms	-	80 083
Depositioner att återbetala inom ett år	45 282	-
Summa	45 282	80 083

10. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2025-06-30</u>	<u>2024-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	1 638 667	1 626 762
Upplupna kostnader	441 449	2 085 266
Summa	2 080 116	3 712 028

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15 oktober 2025

Micael Frostander Henningson
Ordförande

Johan Spindler

Marcus Åbrodh

Fredrik Wiggh

Arvid Larsson

Patrick Jargstorff

Malin Stencrantz

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB