



fastum

ÅRSREDOVISNING 2024-01-01 – 2024-12-31
Bostadsrättsföreningen Ångturbinen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångturbinen, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 juli 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 145:24 i Nacka kommun.
Föreningen består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 52 bostadsrätter.
Den totala boytan är ca 3 524 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i:

Järla Sjö Samfällighetsförening, som har till uppgift är att äga och förvalta vägar, vattenförsörjning, avlopp, elledningar, belysning, grönområden samt bad- och brygganläggning (GA55), parkering och garage (GA56) och återvinningsanläggningen (GA85). Föreningens andelar i de gemensamma anläggningarna var under 2024 3,93 %, 5,96 % respektive 5,28 %.

Nätverket Järla Sjö driver frågor som är gemensamma för alla bostadsrättsföreningar i Järla Sjö och ett stöd för våra boenderepresentanter i Samfällighetens styrelse, samt ett forum för allmänt informationsutbyte för alla boende i Järla Sjö.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har uppgått till 1 630 kronor per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 113 000 000 kr, varav byggnadsvärde 73 000 000 kr och markvärde 40 000 000 kr. Värdeår är 2006. Taxeringsvärdet för Sicklaön GA:56 är 7 714 000 kr där andel för föreningen är 21/353.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning	Nacka Drift & Skötsel AB	Löpande avtal, 3 mån uppsägning
Hisservice	Nacka Hiss AB	Löpande avtal, 6 mån uppsägning
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (Fortum)	Avtal Bas
Elleverantör	Nacka Energi AB	
Elleverantör	Boo Energi	Löpande avtal, tecknats 22-11-01
Städning	Hammarby Städconsult HB	Löpande avtal, 1 mån uppsägning
Bredband	Ownit Broadband AB	Löpande avtal, 6 mån uppsägning
Kabel-TV	Telenor	Löpande avtal, 6 mån uppsägning

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 november 2005.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt föreningens stadgar. Årsavgiften inklusive bredband uppgår till 791 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3 procent av byggnadskostnaden för föreningens hus eller enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har aktuell underhållsplan. Underhållsplanen på 30 år upprättades 2011 och sträcker sig till 2050 efter uppdatering 2023.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lisbeth Häggberg	Ordförande
	Hannes Elwin Novak	
	Ulrika Bratt Ling	
	Isabella Price	
	Kari Modén	
Suppleanter	Paul Ehn Styf	
	Bozena Hautaniemi	
	Gunnar Kihlström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisorer

Kungsbron Borevision AB med Maria Sukhova som huvudansvarig revisor och Joakim Häll som suppleant.

Valberedning

Maurizio Lugoboni

Agneta Isacson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört flera viktiga åtgärder för att stärka ekonomin och förbättra fastigheten. En extra amortering om 500 tkr har gjorts, och ett lån har flyttats från Nordea till Handelsbanken för att säkerställa bättre villkor.

För att möta ökade kostnader har månadsavgifterna höjts med 7 % från och med den 1 mars 2024.

Vi har även uppgraderat och bytt ut våra porttelefoner, vilket förbättrar säkerheten.

Fastighetens tekniska status

Utfört underhåll:

Målning av träpanel och entrétag samt utemöbler	2015
Underhåll av grusytor	2015
Målning av dörrar till soprum, cykelrum och undercentral	2016
Byte av leksand	2017
Renovering trätrall	2017
Målning av entrédörrar	2017
Målning av hissfronter	2017
Avloppsspölning stammar och stickledningar	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018
Renovering av trall, träräcken och träskärmar	2018
Byte av leksand	2019
Översyn och rengöring av takpannor	2019
Renovering utemöbler	2020
Renovering resterande träskärmar och trall	2020
Slipning och lackning porthandtag	2020
Renovering gräsyta på gården	2020
Reparation/byte av frånluftsfläktar på	
Järta gårdsväg 19 och 23	2021
Översyn av tak, byte av trasiga pannor	2021
Byte av armatur i alla trapphus	2022
Målning av stålbalkar på skärmtak till 4 portar	2022
OVK	2023
Stamspölning	2023
Rensning av stuprör och hängrännor	2023
Framtidssäkrat nödtelefonerna i hissarna	2024
Okulär besiktning av fjärrvärmesystemet	2024
Efter OVK besiktning bytt 12 don i badrum	2024
Besiktning "Brandsäkra"	2024
Byte av passersystem portar	2024

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	74	74
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-3</u>	<u>-6</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	75	74

Under året har 2 (4) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 788	2 637	2 637	2 637
Resultat efter finansiella poster	-361	232	-120	-21
Soliditet (%)	77,22	76,65	76,50	76,06
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	791	748	748	748
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 562	5 793	5 846	5 995
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 562	5 793	5 846	5 995
Sparande per kvm (kr/kvm)	184	291	206	245
Räntekänslighet (%)	7,03	7,74	7,81	8,01
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	186	182	177
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,99	93,50	100,00	100,00

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade. Även tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen utan möjlighet att välja. I sådana fall ingår ersättningen i årsavgiften (kabeltv).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 800 000	3 753 343	-1 537 462	232 096	69 247 977
Disposition av föregående års resultat:		273 124	-41 028	-232 096	0
Årets resultat				-361 022	-361 022
Belopp vid årets utgång	66 800 000	4 026 467	-1 578 490	-361 022	68 886 955

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 578 490
årets förlust	-361 022
	-1 939 512

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	330 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-271 675
i ny räkning överföres	-1 997 837
	-1 939 512

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 787 567	2 636 748
Övriga rörelseintäkter	3	0	182 402
Summa rörelseintäkter		2 787 567	2 819 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 864 065	-1 472 226
Övriga externa kostnader	5	-114 260	-131 169
Personalkostnader	6	-64 116	-65 246
Avskrivningar		-738 000	-738 000
Summa rörelsekostnader		-2 780 441	-2 406 641
Rörelseresultat		7 126	412 509
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 777	4 034
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 925	-184 447
Summa finansiella poster		-368 148	-180 413
Resultat efter finansiella poster		-361 022	232 096
Årets resultat		-361 022	232 096

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	87 146 830	87 884 830
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 146 830	87 884 830
Summa anläggningstillgångar		87 146 830	87 884 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 852 144	2 252 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	201 019	195 763
Summa kortfristiga fordringar		2 053 163	2 448 361
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 231	10 045
Summa kassa och bank		10 231	10 045
Summa omsättningstillgångar		2 063 394	2 458 406
SUMMA TILLGÅNGAR		89 210 224	90 343 236

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	66 800 000	66 800 000
Fond för yttre underhåll	4 026 467	3 753 343
Summa bundet eget kapital	70 826 467	70 553 343

Ansamlad förlust/fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 578 490	-1 537 462
Årets resultat	-361 022	232 096
Summa fritt eget kapital	-1 939 512	-1 305 366
Summa eget kapital	68 886 955	69 247 977

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	7 275 000	12 875 000
Summa långfristiga skulder		7 275 000	12 875 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	12 325 000	7 525 000
Leverantörsskulder		238 996	174 176
Skatteskulder		181 155	161 616
Övriga skulder		5	708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	303 114	358 759
Summa kortfristiga skulder		13 048 270	8 220 259

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

89 210 225

90 343 236

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-361 022	232 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	738 000	738 000
Förändring skatteskuld/fordran	17 431	1 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	394 409	972 068

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 223	4 301
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 256	-117 567
Förändring av leverantörsskulder	64 818	-47 739
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån	-53 125	131 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	397 623	942 119

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-800 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-200 000

Årets kassaflöde	-402 377	742 119
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 181 432	1 439 314
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 779 055	2 181 433

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 734 378	2 583 664
Årsavgifter för bredband debiterat på medlemmar	53 040	53 040
Betalningspåminnelser	150	43
	2 787 568	2 636 747

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	9 987
Återbetalning Järla Sjö SFF avseende år 2022	0	172 415
	0	182 402

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	59 771	64 323
Trädgårdsskötsel	44 521	77 493
Kostnader i samband med städdagar	243	419
Städkostnader	38 550	34 468
Snöröjning/sandning	17 582	31 691
Hisserviceavtal	17 076	11 738
Järla Sjö GA 55 vägar, vatten belysning*	211 827	148 618
Järla Sjö GA 85 återvinningsstation*	19 800	16 856
Reparationer	9 993	22 302
Hissreparationer	19 644	23 984
Systematiskt brandskyddsarbete	22 053	0
Planerat underhåll	271 625	56 876
Kommunal fastighetsavgift	84 760	82 628
Fastighetsavgift/skatt ändrad tax	9 178	-631
Fastighetsskatt	4 589	0
El	52 330	59 910
Fjärrvärme	456 869	405 190
Vatten och avlopp	263 381	191 634
Avfallshantering	51 108	61 749
Fastighetsförsäkring	71 316	67 136
Kabel-tv	62 508	62 508
Bredband	53 040	53 040
Förbrukningsinventarier trädgård	20 195	0
Övriga driftskostnader	2 106	294
	1 864 065	1 472 226

* Kostnader år 2023 avser perioden juli-december 2023. Kostnad för januari-juni 2023 är tagen år 2022.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefon hisslarm	5 535	7 673
Datorkommunikation	2 217	1 698
Föreningsstämma	4 276	3 352
Revisionsarvode	20 000	20 250
Ekonomisk förvaltning	64 803	60 865
Bankkostnader	0	40
Konsultarvoden	0	11 188
Underhållsplan, uppdatering	10 000	8 750
Skadeservice	0	10 433
Övriga poster	7 429	6 920
	114 260	131 169

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	64 116	65 246
	64 116	65 246

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	73 800 000	73 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	73 800 000	73 800 000
Ingående avskrivningar	-8 915 170	-8 177 170
Årets avskrivningar	-738 000	-738 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 653 170	-8 915 170
Bokfört värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående redovisat värde	87 146 830	87 884 830
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	113 000 000	113 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Bredband och kabel-tv

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 830	155 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 830	155 830
Ingående avskrivningar	-155 830	-155 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 830	-155 830
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	83 319	81 211
Avräkningskonto förvaltare	1 768 825	2 171 387
	1 852 144	2 252 598

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	24 445	22 427
Kabel-tv	17 491	15 627
Bredband	8 840	10 462
Ekonomisk förvaltning	14 063	14 063
Fastighetsskötsel	11 250	11 250
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 120	6 120
Gemensamhetsanläggningar	118 810	115 814
	201 019	195 763

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,71	2025-12-01	5 500 000	5 600 000
Nordea	1,02	2026-09-16	7 375 000	7 475 000
Nordea	0,90	2024-02-21	0	7 325 000
Stadshypotek	4,28	2025-03-01	6 725 000	0
			19 600 000	20 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-12 325 000	-7 525 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 12 225 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 300 000 kr varav 200 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	24 195	5 340
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	40 225	40 225
Revisionsarvoden	19 000	19 000
Fjärrvärme	59 954	60 055
El	4 286	5 018
Vatten och avlopp	20 342	0
Snöröjning	0	10 851
Fastighetsskötsel extra	0	6 113
Underhåll trädgård	21 500	0
Förutbetalda avgifter	113 612	212 157
	303 114	358 759

Nacka, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Lisbeth Häggberg
Ordförande

Isabella Price

Ulrika Bratt Ling

Hannes Elwin Novak

Kari Modén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Sukhova
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Ångturbinen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-23 16:19:05

Dokumentet är undertecknat av:

	Axel Hannes Elvin Nowak (19900911XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 09:00:20
	Kari Helena Modén (19611201XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-20 13:50:33
	LISBET MAJVOR HÄGGBERG (19521017XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 10:40:38
	MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-04-23 16:19:05
	ULRIKA BRATT LING (19640812XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 16:23:16
	ISABELLA PRICE (19931101XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 13:30:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Ångturbinen.pdf (1290562 byte)

CDD59CDC97125986A7DBA45BBC947456F444106A6D01A97B94847D5A137805C5DA341F952C98F74BD334
0AC6280944460585E53676A6A8EE977D4D9A8AD30A47

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ångturbinen, org.nr. 769610–0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ångturbinen för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 avveckla 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ångturbinen för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-23 16:19:52

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-04-23 16:19:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (107747 byte)

FCED59FA72F2DA1DE8D56F9396E3F23AFE75CFDBF4CD58895B12F94E7BCF083CA8364B0735E0605473E5
E6B405C401E61AE78404DCBF29B970C7347DA8320B69

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support