

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ångturbinen
769610-0614

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Ångturbinen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 21 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Nacka den 21 maj 2026

Lisbeth Häggberg

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångturbinen, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2 juni 2025.

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 1 724 kronor per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 114 000 000 kr, varav byggnadsvärde 80 000 000 kr och markvärde 34 000 000 kr. Värdeår är 2006.

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 Städkonsult 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 800 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 2024.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lisbeth Häggberg	Ordförande
	Jessica Winter	
	Isabella Price	
	Kari Modén	
Suppleanter	Jacob Andersson	
	Helena Ventovaraa	
	Jacob Wihk	

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

Styrelsen har under året haft 11 (9) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisorer

Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Maurizio Lugoboni

Agneta Isacson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har under året extra amorterat 500 000 kr på lånen. Beslut togs att inte höja avgifterna under 2025. Bostadsrättsföreningen tog beslut på årsstämman att övergå till IMD el.

Fastighetens tekniska status

Utfört underhåll:

Reparation/byte av frånluftsfläktar på
Järlnäsgårdsväg 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
Stamspolning 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
Målning av trapphus port 19 och 23 2025
Målning av dörrar, cykelrum och soprum 2025
JSS byte av vattenmätare 2025
Funktionskontroll av fjärrvärmecentralen 2025

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2025	2024
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	75	74
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-14	-3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	73	75

Under året har inga (4) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 818	2 788	2 637	2 637
Resultat efter finansiella poster	-385	-361	232	-120
Soliditet (%)	77,71	77,22	76,65	76,50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	800	791	748	748
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 335	5 562	5 793	5 846
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 335	5 562	5 793	5 846
Sparande per kvm (kr/kvm)	144	184	291	206
Räntekänslighet (%)	6,67	7,03	7,74	7,81
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	219	186	182
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,99	99,99	93,50	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.

Uppllysning 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	4 026 467	-1 578 490	-361 022	68 886 955
Disposition av föregående års resultat:		58 325	-419 347	361 022	0
Årets resultat				-385 162	-385 162
Belopp vid årets utgång	66 800 000	4 084 792	-1 997 837	-385 162	68 501 793

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 997 837
årets förlust	-385 162
	-2 382 999

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	330 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-155 596
i ny räkning överföres	-2 557 403
	-2 382 999

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 817 792	2 787 567
Övriga rörelseintäkter	3	38 629	0
Summa rörelseintäkter		2 856 421	2 787 567
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 011 156	-1 864 065
Övriga externa kostnader	5	-110 426	-114 260
Personalkostnader	6	-67 287	-64 116
Avskrivningar		-738 000	-738 000
Summa rörelsekostnader		-2 926 869	-2 780 441
Rörelseresultat		-70 448	7 126
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		806	7 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 520	-375 925
Summa finansiella poster		-314 714	-368 148
Resultat efter finansiella poster		-385 162	-361 022
Årets resultat		-385 162	-361 022

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	86 408 830	87 146 830
Inventarier, verktyg och installationer	8	143 437	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 552 267	87 146 830

Summa anläggningstillgångar

86 552 267

87 146 830

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 383 460	1 852 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	202 164	201 019
Summa kortfristiga fordringar		1 585 624	2 053 163

Kassa och bank

Kassa och bank		10 263	10 231
Summa kassa och bank		10 263	10 231
Summa omsättningstillgångar		1 595 887	2 063 394

SUMMA TILLGÅNGAR

88 148 154

89 210 224

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

66 800 000

66 800 000

Fond för yttre underhåll

4 084 792

4 026 467

Summa bundet eget kapital

70 884 792

70 826 467

Ansamlad förlust/fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 997 837

-1 578 490

Årets resultat

-385 162

-361 022

Summa fritt eget kapital

-2 382 999

-1 939 512

Summa eget kapital

68 501 793

68 886 955

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

0

7 275 000

Summa långfristiga skulder

0

7 275 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

18 800 000

12 325 000

Leverantörsskulder

252 106

238 996

Skatteskulder

183 994

181 155

Övriga skulder

6

5

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

410 255

303 114

Summa kortfristiga skulder

19 646 361

13 048 270

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 148 154

89 210 225

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-385 162	-361 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		738 000	738 000
Förändring skatteskuld/fordran		-2 839	17 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		349 999	394 409
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-3 223
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 649	-5 256
Förändring av leverantörsskulder		13 112	64 818
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		107 142	-53 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten		425 604	397 623
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-143 437	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-143 437	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	-800 000
Årets kassaflöde		-517 833	-402 377
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 779 055	2 181 432
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 261 222	1 779 055

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
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 764 521	2 734 378
Årsavgifter för bredband debiterat på medlemmar	53 040	53 040
Betalningspåminnelser	231	150
	2 817 792	2 787 568

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsupplåtelse	1 470	0
Övr ej momspl ers. och intäkt	37 159	0
	38 629	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 209	59 771
Trädgårdsskötsel	51 672	44 521
Kostnader i samband med städdagar	0	243
Städkostnader	34 625	38 550
Snöröjning/sandning	13 016	17 582
Hisserviceavtal	15 693	17 076
Järla Sjö GA 55	219 438	211 827
Järla Sjö GA 56 garage	10 764	0
Järla Sjö GA 85 återvinningsstation	7 418	19 800
Reparationer	42 476	9 993
Hissreparationer	26 783	19 644
Systematiskt brandskyddsarbete	0	22 053
Planerat underhåll	155 596	271 625
Kommunal fastighetsavgift	89 648	84 760
Fastighetsavgift/skatt ändrad tax	0	9 178
Fastighetsskatt	4 997	4 589

El	136 658	52 330
Fjärrvärme	478 930	456 869
Vatten och avlopp	345 029	263 381
Avfallshantering	54 441	51 108
Fastighetsförsäkring	75 779	71 316
Kabel-tv	70 046	62 508
Bredband	53 040	53 040
Förbrukningsinventarier trädgård	0	20 195
Övriga driftskostnader	2 069	2 106
Myndighetskrav	7 365	0
Samfällighetsförening	56 465	0
	2 011 157	1 864 065

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon hisslarm	4 391	5 535
Datorkommunikation	0	2 217
Föreningsstämma	3 249	4 276
Revisionsarvode	21 250	20 000
Ekonomisk förvaltning	59 384	64 803
Underhållsplan, uppdatering	9 375	10 000
Skadeservice	2 408	0
Övriga poster	10 369	7 429
	110 426	114 260

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	67 287	64 116
	67 287	64 116

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	73 800 000	73 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	73 800 000	73 800 000
Ingående avskrivningar	-9 653 170	-8 915 170
Årets avskrivningar	-738 000	-738 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 391 170	-9 653 170
Bokfört värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående redovisat värde	86 408 830	87 146 830
Taxeringsvärden byggnader	80 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	40 000 000
	114 000 000	113 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	143 437	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 437	0
Utgående redovisat värde	143 437	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	90 963	83 319
Avräkningskonto förvaltare	1 256 637	1 768 825
Momsfordran	35 860	0
1 383 460	1 852 144	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	25 667	24 445
Kabel-tv	17 532	17 491
Bredband	8 840	8 840
Ekonomisk förvaltning	14 062	14 063
Fastighetsskötsel	11 250	11 250
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 510	6 120
Gemensamhetsanläggningar	119 303	118 810
202 164	201 019	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,65	2026-03-02	5 400 000	5 500 000
Nordea	1,02	2026-09-16	7 275 000	7 375 000
Stadshypotek	2,54	2026-03-02	6 125 000	6 725 000
			18 800 000	19 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-18 800 000	-12 325 000

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: 18 800 000 kr

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

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	23 879	24 195
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	40 225	40 225
Revisionsarvoden	19 000	19 000
Avfallshantering	4 431	0
Fjärrvärme	63 853	59 954
El	24 957	4 286
Vatten och avlopp	0	20 342
Fastighetsskötsel extra	4 226	0
Underhåll trädgård	0	21 500
Förutbetalda avgifter	225 833	113 612
Mobil- och IP-telefoni	236	0
Reparation hissar	3 121	0
Ek. förvaltning extra deb.	494	0
	410 255	303 114

Årsredovisningen har beslutats den 6 maj 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Nacka, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Lisbeth Häggberg
Ordförande

Isabella Price

Jessica Winter

Kari Modén

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

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron Borevision AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Ångturbinen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-06 22:30:06

Dokumentet är undertecknat av:

 JESSICA WINTER (19870923XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 13:39:18
 ISABELLA PRICE (19931101XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 16:22:29
 Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor	2026-05-06 22:30:06
 Kari Helena Modén (19611201XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 13:25:32
 LISBET MAJVOR HÄGGBERG (19521017XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-06 13:29:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Ångturbinen.pdf (234081 byte)

2F679B0815D49A382E6C75EE76BEBECD5EDA3CD6138281E64B1C94E5FA6E7457AF05978F926D6149463E
03FB3FE7BA7BD4B722EE2C4E712A7545B94F0CB3C934

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