



Årsredovisning 2023



Brf Ångturbinen

Org nr 769610-0614

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag (äkta 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 2023 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 1 589 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.

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 748 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 2022.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lisbeth Häggberg	Ordförande
	Daniel Parianos	Avgick 231231
	Malin Andersson	
	Ulrika Bratt Ling	
	Fredrik Lithner	
Suppleanter	Paul Ehn Styf	
	Hannes Elwin Novak	

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB med Jörgen Götehed som huvudrevisor.

Valberedning

Maurizio Lugoboni

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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
Avloppsspolning stammar och stickledning	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
Stamspolning	2023
Rensning av stuprör och hängrännor	2023

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	74	74
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>-7</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	74	74

Under året har 4 (4) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 637	2 637	2 637	2 638
Resultat efter finansiella poster	232	-120	-21	159
Soliditet (%)	76,65	76,50	76,06	75,51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	748	748	748
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 793	5 846	5 995	6 151
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 793	5 846	5 995	6 151
Sparande per kvm (kr/kvm)	291	206	245	297
Räntekänslighet (%)	7,74	7,81	8,01	8,22
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	182	177	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,62	100,00	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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 800 000	3 573 843	-1 238 265	-119 697	69 015 881
Disposition av föregående års resultat:		179 500	-299 197	119 697	0
Årets resultat				232 096	232 096
Belopp vid årets utgång	66 800 000	3 753 343	-1 537 462	232 096	69 247 977

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-1 537 462
årets vinst	232 096
	-1 305 366

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	221 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-56 876
i ny räkning överföres	-1 469 890
	-1 305 366

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 636 748	2 636 808
Övriga rörelseintäkter	3	182 402	0
Summa rörelseintäkter		2 819 150	2 636 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 472 226	-1 684 824
Övriga externa kostnader	5	-131 169	-97 725
Personalkostnader	6	-65 246	-48 545
Avskrivningar		-738 000	-738 000
Summa rörelsekostnader		-2 406 641	-2 569 094
Rörelseresultat		412 509	67 714
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 034	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 447	-187 489
Summa finansiella poster		-180 413	-187 411
Resultat efter finansiella poster		232 096	-119 697
Årets resultat		232 096	-119 697

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	87 884 830	88 622 830
Summa materiella anläggningstillgångar		87 884 830	88 622 830
Summa anläggningstillgångar		87 884 830	88 622 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 252 598	1 516 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	195 763	78 183
Summa kortfristiga fordringar		2 448 361	1 594 561
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 045	2
Summa kassa och bank		10 045	2
Summa omsättningstillgångar		2 458 406	1 594 563
SUMMA TILLGÅNGAR		90 343 236	90 217 393

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 800 000	66 800 000
Fond för yttre underhåll		3 753 343	3 573 843
Summa bundet eget kapital		70 553 343	70 373 843
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 537 462	-1 238 265
Årets resultat		232 096	-119 697
Summa fritt eget kapital		-1 305 366	-1 357 962
Summa eget kapital		69 247 977	69 015 881
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	12 875 000	20 400 000
Summa långfristiga skulder		12 875 000	20 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 525 000	200 000
Leverantörsskulder		174 176	221 914
Skatteskulder		161 616	155 487
Övriga skulder		708	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	358 759	224 111
Summa kortfristiga skulder		8 220 259	801 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 343 236	90 217 393

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		232 096	-119 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		738 000	738 000
Förändring skatteskuld/fordran		1 972	3 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		972 068	621 983
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 301	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-117 567	166 140
Förändring av leverantörsskulder		-47 739	142 948
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		131 056	-183 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten		942 119	747 945
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-200 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-525 000
Årets kassaflöde		742 119	222 945
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 439 314	1 216 368
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 181 433	1 439 313

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 583 664	2 583 651
Årsavgifter för bredband debiterat på medlemmar	53 040	53 040
Betalningspåminnelser	43	117
	2 636 747	2 636 808

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	64 323	53 700
Trädgårdsskötsel	77 493	45 500
Kostnader i samband med städdagar	419	0
Städkostnader	34 468	38 556
Snöröjning/sandning	31 691	11 071
Hisserviceavtal	11 738	13 788
Järla Sjö GA 55 vägar, vatten belysning*	148 618	336 105
Järla Sjö GA 85 återvinningsstation*	16 856	30 356
Reparationer	22 302	51 294
Hissreparationer	23 984	27 321
Planerat underhåll	56 876	106 500
Kommunal fastighetsavgift	82 628	79 619
Fastighetsavgift ändrad tax	-631	0
El	59 910	38 344
Fjärrvärme	405 190	370 815
Vatten och avlopp	191 634	232 413
Avfallshantering	61 749	66 417
Fastighetsförsäkring	67 136	54 732
Bostadsrättstillägg och skadeservice	0	10 660
Kabel-tv	62 508	62 508
Bredband	53 040	53 040
Övriga driftskostnader	294	2 085
	1 472 226	1 684 824

* Kostnader år 2023 avser perioden juli-december 2023. Kostnader år 2022 avser perioden januari - december 2022 samt januari-juni 2023.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon hisslarm	7 673	6 768
Datorkommunikation	1 698	0
Föreningsstämma	3 352	0
Revisionsarvode	20 250	17 750
Ekonomisk förvaltning	60 865	57 121
Bankkostnader	40	0
Konsultarvoden	11 188	0
Underhållsplan, uppdatering	8 750	8 750
Skadeservice	10 433	0
Övriga poster	6 920	7 336
	131 169	97 725

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	65 246	48 545
	65 246	48 545

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	73 800 000	73 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	73 800 000	73 800 000
Ingående avskrivningar	-8 177 170	-7 439 170
Årets avskrivningar	-738 000	-738 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 915 170	-8 177 170
Bokfört värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående redovisat värde	87 884 830	88 622 830
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	113 000 000	113 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	81 211	77 054
Fordran på leverantör	0	12
Avräkningskonto förvaltare	2 171 387	1 439 312
	2 252 598	1 516 378

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	22 427	22 283
Kabel-tv	15 627	15 627
Bredband	10 462	8 840
Ekonomisk förvaltning	14 063	14 063
Fastighetsskötsel	11 250	11 250
Medlemskap i Bostadsrätterna	6 120	6 120
Gemensamhetsanläggningar	115 814	0
	195 763	78 183

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,71	2025-12-01	5 600 000	5 700 000
Nordea	1,02	2026-09-16	7 475 000	7 575 000
Nordea	0,90	2024-02-21	7 325 000	7 325 000
			20 400 000	20 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 525 000	-200 000

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: 7 325 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 200 000 kr varav 0 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	5 340	5 343
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	40 225	36 975
Revisionsarvoden	19 000	17 000
Fjärrvärme	60 055	54 523
El	5 018	5 043
Städning	0	4 088
Snöröjning	10 851	0
Fastighetsskötsel extra	6 113	0
Förutbetalda avgifter	212 157	101 139
	358 759	224 111

Nacka, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Lisbeth Häggberg
Ordförande

Fredrik Lithner

Malin Andersson

Ulrika Bratt Ling

Hannes Elwin Novak
I egenskap av suppleant för Daniel Parianos

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

BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed
Revisor