

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Turkronan
769616-9072

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Turkronan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten	3
Verksamhetsåret	4
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	4
Upplysning vid förlust	5
Förändringar i eget kapital (Tkr)	5
Förslag till behandling av ansamlad förlust	5
Noter	10
Not 1 Redovisningsprinciper	10

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 förslut 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 det egna kapitalet 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 räta 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Bergklacken 11.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	8	803
Mark	1	1 013

Föreningens alla 8 lägenheter är upplåtna till medlemmar för eget bruk.

Taxeringsmässigt består fastigheten av två enheter, en småhusenhet och en flerfamiljehusenhet.

Småhusenheten har följande taxeringsvärde:

Mark	6 400 000
Byggnad	3 178 000
Totalt taxeringsvärde	9 578 000

Flerfamiljehusenheten har följande taxeringsvärde:

Mark	12 400 000
Byggnad	19 000 000
Totalt taxeringsvärde	31 400 000

Föreningens fastighet togs i bruk år 2011.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen

Syrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Johannes Nääf Ledamot, Ordförande
Helena Habermann Sahlén, Sekreterare
Cecilia Udekwu, Kassör
Stefan Gökstorp, Ledamot

Susanne Sjunnesson, Ledamot
Maria Rosengren, Ledamot
Kristin Östlund, Ledamot
Sofie Golander, Ledamot

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 8 var röstberättigade.

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen. Teckning sker i förening av två styrelseledamöter.

Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning har föreningen haft Sofie Golander som internrevisor, vald av föreningsstämman.

Verksamhetsåret

Under verksamhetsåret har förvaltningen av fastigheten skötts av föreningens styrelse och dess medlemmar.

Under året har föreningen genomfört flertalet underhållsåtgärder. Följande har genomförts:

- en uppgradering av fiberanslutningen.
- mossbehandling av taket på föreningens cykelförråd.
- tvätt av glaspartierna på flerfamiljehusenhetens fasad.
- stamspolning av fastigheterna.
- OVK-besiktning av hela fastigheten.

Föreningen har under året valt att amortera 50 000 kr på föreningens lån.

Medlemsinformation

Under året har 2 nya medlemmar tillkommit och 3 medlemmar har utträtt. Antalet medlemmar vid årets slut är tolv (12).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	825	723	528	474
Resultat efter finansiella poster	-91	-113	-216	-211
Soliditet (%)	78,5	78,5	78,6	78,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 027	870	658	590
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 883	9 946	9 946	10 015
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 883	9 946	9 946	10 015
Sparande per kvm (kr/kvm)	229	159	32	38
Räntekänslighet (%)	9,6	11,4	15,1	17,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	222	236	165
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	97,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat med -91 146 kr vilket belastats med avskrivning på totalt 241 391 kr vilket inte är kassapåverkande. Om förändring av rörelsekapital 24 525 kr tas med i beräkning blir resultatet istället 174 770 kr vilket bättre återspeglar föreningens verkliga kassaflöde för året.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 795	270	-2 411	-213	29 440
Disposition av föregående års resultat:			-213	213	0
Årets resultat				-91	-91
Belopp vid årets utgång	31 795	270	-2 624	-91	29 349

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 624 856
årets förlust	-91 146
	-2 716 002

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	-150 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	17 775
i ny räkning överföres	-2 583 777
	-2 716 002

Styrelsen tillåter att det ansamlade underskottet ökar då avskrivningarna inte utgör en faktisk utgift. En avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen i enlighet med fastställd underhållsplan och ska täckas av resultatet. (Föreningen har ett stabilt kassaflöde vilket täcker driftkostnader samt oförutsedda utgifter).

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

824 661

698 694

Övriga rörelseintäkter

0

24 635

Summa rörelseintäkter

824 661

723 329

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

2

-379 674

-307 320

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-241 391

-241 391

Summa rörelsekostnader

-621 065

-548 711

Rörelseresultat

203 596

174 618

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

212

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-294 954

-288 080

Summa finansiella poster

-294 742

-288 080

Resultat efter finansiella poster

-91 146

-113 462

Bokslutsdispositioner

Avsättning yttre reparationsfond

0

-100 000

Summa bokslutsdispositioner

0

-100 000

Resultat före skatt

-91 146

-213 462

Årets resultat

-91 146

-213 462

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	37 001 027	37 242 418
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 001 027	37 242 418

Summa anläggningstillgångar

37 001 027

37 242 418

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		320	0
Summa kortfristiga fordringar		320	0

Kassa och bank

Kassa och bank		378 772	244 652
Summa kassa och bank		378 772	244 652
Summa omsättningstillgångar		379 092	244 652

SUMMA TILLGÅNGAR

37 380 119

37 487 070

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 795 000	31 795 000
Fond för yttre underhåll		270 000	270 000
Summa bundet eget kapital		32 065 000	32 065 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 624 856	-2 411 394
Årets resultat		-91 146	-213 462
Summa fritt eget kapital		-2 716 002	-2 624 856
Summa eget kapital		29 348 998	29 440 144
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6, 7	5 131 325	8 042 425
Summa långfristiga skulder		5 131 325	8 042 425
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	2 805 000	-56 100
Leverantörsskulder		11 828	0
Skatteskulder		41 345	39 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41 623	20 684
Summa kortfristiga skulder		2 899 796	4 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 380 119	37 487 070

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-91 146

-113 462

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

241 391

241 391

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

150 245

127 929

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-320

0

Förändring av leverantörsskulder

11 828

0

Förändring av kortfristiga skulder

22 367

-5 033

Kassaflöde från den löpande verksamheten

184 120

122 896

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-50 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-50 000

0

Årets kassaflöde

134 120

122 896

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

244 652

121 756

Likvida medel vid årets slut

378 772

244 652

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	5
-Inventarier, verktyg, och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El och värme	128 586	116 357
Vatten och avlopp	69 629	62 307
Städning	15 195	20 112
Fiberoptik	24 386	16 128
Reparation och underhåll av fastighet	72 919	3 063
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift *	21 690	20 410
Försäkringar	22 888	30 729
Redovisningstjänster	15 421	14 614
Övriga tjänster	0	20 874
Övriga kostnader	8 961	2 724
	379 675	307 318

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 156 910	40 156 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 156 910	40 156 910
Ingående avskrivningar	-2 914 492	-2 673 101
Årets avskrivningar	-241 391	-241 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 155 883	-2 914 492
Utgående redovisat värde	37 001 027	37 242 418

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 906	32 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 906	32 906
Ingående avskrivningar	-32 906	-32 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 906	-32 906
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	2024-12-31	2023-12-31
LF Fastighetslån 3-mån rörlig del	Rörligt	2 326 325	2 376 325
LF Fastighetslån 2026-09-30	4,59	2 805 000	2 805 000
LF Fastighetslån 2025-03-31	1,72	2 805 000	2 805 000
		7 936 325	7 986 325

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp som förfaller inom ett år	2 805 000	0
Belopp som förfaller inom två till fem år	200 000	224 400
Belopp som förfaller efter mer än fem år efter balansdagen	4 931 325	7 761 925
	7 936 325	7 986 325

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 936 325 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 131 325	7 986 325
	5 131 325	7 986 325
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 805 000	0
	2 805 000	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2025-

Johannes Nääf
Ordförande

Helena Habermann Sahlén

Stefan Gökstorp

Susanne Sjunnesson

Maria Rosengren

Kristin Östlund

Cecilia Udekwu

Sofie Golander