



ÅRSREDOVISNING
för
verksamhetsperioden
1/1 2022 – 31/12 2022





Att bo i en bostadsrättsförening

– vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, hyran) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande bakom ryggen. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

Föreningsstämma

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.
Medtag legitimation.



Föreningsstämma i Brf Turkosen

Dag: Onsdagen den 14 juni

Tid: Kl. 19:00

Plats: Föreningslokalen, Ormingeringen 54 (under tvättstugan)

Förslag till dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning och verksamhetsuppföljning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedning
21. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen:
a:
24. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman information om frågor utanför stämman och frågor från medlemmarna.

VÄLKOMNA!
STYRELSEN.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1988 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2013-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 41:1	1969-01-01	1969
Orminge 42:2	1969-01-01	1967 och 1969

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styresleansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
258	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19642
28	gästparkering	0
198	p-platser	0
Totalt 484 objekt		19642

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 80 st 2 rok, 132 st 4 rok, 10 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Bergh Folkeson	Ordförande	2003-05-20	
Rolf Öhdén	Ledamot	2003-05-20	
Johan Filipsson	Ledamot	2001-12-19	
Mats Söderberg	Ledamot	2019-10-21	
Robert Ahlqvist	Ledamot	2015-11-18	
Helena Trotzig	Ledamot	2004-03-24	
Rickard Hansson	Ledamot	2019-10-21	
Bengt Persson	Suppleant	2019-10-13	2022-06-10
Thomas Holm	Suppleant	2022-07-04	
Rasmus Welin	Suppleant	2022-07-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: *Helene Trotzig, Rolf Öhden, Mats Söderberg, Thomas Holm, Rasmus Welin avgick på egen begäran 2022-10-09.*

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Rolf Öhdén, Lennart Bergh Folkeson, Johan Filipsson, Helena Trotzig.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Kristine Engström valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: *Eva-Kristina Bergander (sammankallande), Hans Wiborg och Hanna Lingen*, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22 På stämman deltog 23 med rösträtt varav 1 med fullmakt. 27 deltagare totalt

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-30.

Information samt Studie- och Fritidsverksamhet

Allmän information har hållits i anslutning till årsstämma.

"Turkosens ABC" reviderades 2014 och delas ut till alla hushåll. "Turkosens ABC" innehåller en samlad och aktuell information vad gäller boendet i Turkosens. En ny revidering och tryckning genomfördes 2017. "ABC" på nätet uppdateras kontinuerligt.





Turkosens informationsblad har getts ut med 2 nummer. Ansvariga för bladet har varit styrelsen.

Webbsida

Styrelsen har ambitionen att förbättra informationsutbytet med medlemmarna och under året fortsatt arbetet med att utveckla hemsida "www.brfturkosen.se".

Turkosens Seniorförening

Turkosens Seniorförening som bildades hösten 2007 har normalt sett en livlig verksamhet med möte första onsdagen varje månad. Mötesverksamheten sker som regel i föreningslokalen, men ibland genomförs studiebesök genomförts på andra platser. Vidare har föreningen genomfört den uppskattade julbordsresan till Åland.

Samarbetskommittén

Samarbetskommittén mellan bostadsrättsföreningarna på Ormingeringen/Utövägen har – efter utökning 2019 – mer eller mindre tynat bort. Kommittén syfte har varit att diskutera bl. a energikostnaderna, elavtal och andra frågor av gemensam art. Inga möten har avhållits under 2022.

Trädgårdsskötsel

Utemiljön har skötts av AFF i samverkan med ansvarig från styrelsen. Vi har även anlitat aborist. Även denna sommar har en del av utemiljön skötts av sommararbetande ungdomar under ledning av AFF.

Vi anser att föreningen uppnår flera saker med detta;

- lägre kostnad för utemiljön
- ger sommarjobb till ungdomar i föreningen
- större ansvar och känsla bland ungdomar för föreningens områden

Trädgårdsdagar

Föreningen har fortsatt med trädgårdsdagar under vår och höst där föreningens medlemmar städade området, gjort i ordning planteringar, rensat källare, grillat korv mm samt fått möjlighet till information.

Många boende har utöver detta själva skött om utemiljön i anslutning till sitt boende.

Varje hus disponerar ett trädgårdsförråd där utrustning för detta arbete förvaras.

Ombyggnad och underhåll

Under året har ett fortsatt löpande och planerat arbete genomförts när det gäller våra byggnader och mark, bl. a borttagning av träd, buskar mm som haft negativ inverkan på mark och fasad. Ett antal träd har ansatts, nya fruktträd, rönnar, buskar och plantor har planterats.

När det gäller det planerade underhållet gjordes - med utgångspunkt från problemen andra föreningar i Orminge haft - i slutet av 2013 en större undersökning av betongkonstruktioner. Utifrån utredningen beslöt styrelsen att det var nödvändigt att göra löpande reparations-arbeten på garage, balkonger och fasader. När det gäller balkongpelare och fasader är vi dock inte alls lika drabbade som övriga föreningar.

Fönster

Föreningens stora underhållsåtgärd 2022 var slutförandet av fönsterbytet. Den totala budgeten för detta är 25 miljoner. Den praktiska starten av arbetet skedde i mars 2021 med Mockfjärd AB som entreprenör. De flesta fönster i bostadsrätterna var bytta t o m december. Fönster i föreningslokal/tvättstuga samt korrigeringar/garantiåtgärder i lägenheterna har skett under 2022. Projektet är ännu inte slutfört eller slutbetalt då det bl a återstår reklameringsärenden.



Fasader

Tätning av fogar i fasader påbörjades 2022 och beräknas färdigt 2023.

VA-rör och asfalt

Under de sex senaste åren har läckande VA-rör åtgärdats kontinuerligt.

Vattenskador

Vattenskadorna som uppstått har bl. a berott på kopplingar som gått isär, igensatta avlopp och hål i ytskikt. För att minimera risken för att detta uppstår är det viktigt att vi bostadsrättsinnehavare tar det ansvar vi har för den egna lägenhetens inre underhåll. Framför allt ska man vara observant på lösa kakelplattor som kan vara orsak till fuktskador på väggar och golv.

Balkongtak

På inbyggda balkonger har det förekommit läckage mellan takanslutning och fasad. Under senaste sex åren har detta tätats.

Värme, ventilation och el

2022 blev ett normalt år vad gäller värmekostnaderna. Den nedåtgående trenden gällande kostnadsökning för energi bröts då elkostnaderna ökade betydligt.

Laddstationer

2020 installerade föreningen 16 laddplatser för el- och Hybridbilar.

Tvättstugor

Under året har föreningen haft ökade underhållskostnader för tvättmaskiner. Under 2023 kommer vi att se över behovet av ny maskinpark.

Ekonomi

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen fortsatt arbetet med att stärka föreningens långsiktiga och kortsiktiga ekonomi. Tack vare positiv ekonomisk utveckling har föreningen lyckats amortera av 7 miljoner extra på det lån vi tog för fönsterbytet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Stambyte och i samband med detta renovering av våtrum samt inbyggnad av trapphus
2006	Nya fogar i betongfasader
2009	Utbyte av utrustning i tvättstugor
2009	Installation av LAN/Fibernät
2015	Ombyggnad av föreningslokalens kök
2016	Ny undercentral värme
2020	Installation av 16 st laddplatser på parkeringen
2020	Renovering och iordningställande av föreningens 4 skyddsrum
2021-2022	Byte av samtliga fönster

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har kontinuerligt satsat på renovering av fasadytor och fogar, markarbeten, tak, energianalys, ventilation och värme (byte av undercentral mm), reparationer på garage och parkeringshus. Det kommande året avser främst fortsatt satsning på yttre miljön samt åtgärder för att ytterligare minska energikostnaderna.

Föreningen har under de sex senaste åren haft ett par läckage i mark från avloppsrör. Därför är det ett kostnadsområde som är under bevakning.

Enligt den årliga genomgången räknar styrelsen med att föreningen kommer att ha normala kostnader för periodiskt underhåll på fastigheterna de närmaste åren.

Årtal	Ändamål
2023	Fortsättning reparation av skador och fogar i fasader samt åtgärder träfasader sophus
2023	Planering av utbyte av lås- och bokningssystem tvättstuga
2023	Delvis utbyte av maskiner tvättstuga
2023	VVC; utbyte av varmvattenventiler
2023	VA; åtgärder ledningspaket
2023	Fortsatt utveckling av mark och trädgård
2024	Mark och trädgård
2024	Ledningspaket VSD (delar)
2024	Målning takavslutning
2024	Målning trapphus
2024	Värmekulvert (delvis byte)
2025	Stängsel (delvis byte)
2025	Målning stålkonstruktioner balkonger
2025	Utbyte delar av maskinutrustning tvättstuga
2026	Planteringsytor
2026	Värmekulvert (delvis byte)
2026	Fogar stosar tak
2026	Målning balkongfronter
2026	Entredörrar målning
2026	Byte golv föreningslokal
2027	Mark och trädgård
2027	Byte parkeringsgrind (dubbel)
2027	Värmekulvert och nedstigningsbrunnar (reparation och delvis byte)
2027	Radiatorventiler byte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 336 och under året har det tillkommit 24 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 333.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	226	268	288	263	245
Skuldsättning, kr/kvm	3 875	4 255	3 363	3 377	3 543
Räntekänslighet, %	5	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	219	214	189	190	193
Driftskostnad, kr/kvm	536	507	477	437	453
Årsavgifter, kr/kvm	741	741	720	706	706
Totala intäkter, kr/kvm	798	796	789	765	760
Nettoomsättning, tkr	15 660	15 600	15 466	14 998	14 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 796	2 936	2 360	2 522	1 953
Soliditet, %	21	18	19	17	13

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 296 700	0	0	2 296 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 158 342	0	832 000	10 990 342
S:a bundet eget kapital, kr	12 455 042	0	832 000	13 287 042
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 606 575	2 936 067	-832 000	5 710 642
Årets resultat, kr	2 936 067	-2 936 067	1 796 404	1 796 404
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 542 642	0	964 404	7 507 046
S:a eget kapital, kr	18 997 684	0	1 796 404	20 794 088

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 668 000kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 542 642
Årets resultat, kr	1 796 404
Reservation till underhållsfond, kr	-1 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	668 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 507 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 507 046

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter





HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 660 397	15 599 613
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 841 774	-9 262 043
Övriga externa kostnader	Not 3	-158 817	-131 243
Planerat underhåll		-668 632	-537 288
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-533 280	-570 927
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 983 909	-1 785 885
Summa rörelsekostnader		-13 186 412	-12 287 386
Rörelseresultat		2 473 985	3 312 227
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 130	34 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-703 711	-410 240
Summa finansiella poster		-677 581	-376 160
Årets resultat		1 796 404	2 936 067





HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 85 939 527 66 902 716

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 19 878 252

85 939 527 86 780 968

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

85 940 027 86 781 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 9 335

Avräkningskonto HSB Stockholm

12 364 484 14 138 773

Placeringskonto HSB Stockholm

45 45

Övriga fordringar

Not 10 26 977 71 942

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 487 907 500 824

12 879 413 14 720 919

Kortfristiga placeringar

Not 12 0 5 000 000

Kassa och bank

Not 13 1 105 117 1 094 700

Summa omsättningstillgångar

13 984 531 20 815 618

Summa tillgångar

99 924 558 107 597 086





HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 296 700	2 296 700
Yttre underhållsfond	10 990 342	10 158 342
	13 287 042	12 455 042
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 710 642	3 606 575
Årets resultat	1 796 404	2 936 067
	7 507 046	6 542 642
Summa eget kapital	20 794 088	18 997 684
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 900 000	21 366 452
	3 900 000	21 366 452
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 72 233 860	62 245 376
Leverantörsskulder	512 589	2 924 493
Skatteskulder	37 132	28 719
Övriga skulder	Not 16 134 669	132 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 2 312 219	1 901 947
	75 230 470	67 232 950
Summa skulder	79 130 470	88 599 402
Summa eget kapital och skulder	99 924 558	107 597 086



**HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka**

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 796 404	2 936 067
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 983 909	1 785 885
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 780 313	4 721 952
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	67 217	78 894
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 990 965	2 220 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 856 566	7 020 921
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 142 468	-19 706 171
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 142 468	-19 706 171
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-7 477 968	17 522 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 477 968	17 522 032
Årets kassaflöde	-6 763 870	4 836 782
Likvida medel vid årets början	20 233 517	15 396 735
Likvida medel vid årets slut	13 469 647	20 233 517

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 42 038 569 kr.

HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 557 898	14 563 380
Hyror	570 487	513 275
Bredband	482 820	482 976
Övriga intäkter	61 717	67 398
Bruttoomsättning	<u>15 672 922</u>	<u>15 627 029</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 525	-27 375
Hyresförluster	0	-41
	15 660 397	15 599 613
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 886 482	1 676 081
Reparationer	733 329	560 342
El	567 467	407 178
Uppvärmning	2 542 073	2 686 499
Vatten	1 199 225	1 119 168
Sophämtning	590 626	557 411
Fastighetsförsäkring	263 078	254 199
Kabel-TV och bredband	852 740	790 346
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	392 762	377 232
Förvaltningsarvoden	763 105	758 131
Övriga driftkostnader	50 886	75 456
	9 841 774	9 262 043
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	6 250
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 876	13 126
Administrationskostnader	59 436	52 736
Extern revision	24 125	22 750
Medlemsavgifter	36 380	36 380
	158 817	131 243
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	241 500	243 300
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	11 500	0
Löner och övriga ersättningar	216 962	213 056
Sociala avgifter	58 206	104 598
Pensionskostnader och förpliktelser	-888	3 973
	533 280	570 927
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 606	6 134
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter skattekonto	35	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 701	26 736
Övriga ränteintäkter	1 787	1 209
	26 130	34 080
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	703 092	408 008
Övriga räntekostnader	619	2 232
	703 711	410 240

HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	110 776 479	110 776 479
Anskaffningsvärde mark	1 072 065	1 072 065
Omklassificering från pågående nyanläggningar	21 020 720	0
Utrangering	-2 332 860	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 536 404	111 848 544
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-44 945 828	-43 159 943
Återföring av avskrivning för utrangering	2 332 860	
Årets avskrivningar	-1 983 909	-1 785 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 596 877	-44 945 828
Utgående bokfört värde	85 939 527	66 902 716
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	217 000 000	172 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	50 000	45 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	122 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	36 000	36 000
Summa taxeringsvärde	339 086 000	289 081 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	19 878 252	172 081
Årets investeringar	1 142 468	19 706 171
omklassificering till byggnad	-21 020 720	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	19 878 252
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Löneskatt	0	45 000
Skattekonto	26 977	26 942
	26 977	71 942
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	487 907	496 449
Upplupna intäkter	0	4 375
	487 907	500 824
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	5 000 000
	0	5 000 000



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 13	Kassa och bank		
	Handkassa	12 008	1 786
	Handelsbanken	742 390	742 990
	Swedbank	350 719	349 923
		1 105 117	1 094 700

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	409352	0,60%	2023-10-30	21 366 452	218 024
Stadshypotek AB	462302	3,26%	2023-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	518101	2,53%	2023-01-30	18 339 408	224 744
Stadshypotek AB	518104	2,53%	2023-03-30	5 100 000	0
Stadshypotek AB	518977	3,23%	2025-09-30	3 900 000	0
Swedbank	2658784422	3,22%	2023-03-28	14 000 000	0
Swedbank	2658784489	0,90%	2023-03-24	9 428 000	35 200
				76 133 860	477 968

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 73 744 020

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 900 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 103 935 500 103 935 500

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	72 233 860	62 245 376
	72 233 860	62 245 376

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	56 595	56 595
Avgifts-, hyres- och andra skulder	3 454	0
Källskatt	74 620	75 820
	134 669	132 415

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	97 274	57 934
Förutbetalda hyror och avgifter	1 334 384	1 260 604
Övriga upplupna kostnader	880 561	583 409
	2 312 219	1 901 947

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Helena Trotzig

.....
Johan Filipsson

.....
Lennart Bergh Folkesson

.....
Mats Söderberg

.....
Rickard Hansson

.....
Robert Ahlqvist

.....
Rolf Öhdén

.....

.....

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Kristine Engström

.....
Joakim Häll

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka, org.nr. 714000-1988

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risken 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristine Engström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART BERGH FOLKESON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 13:15:59



ROLF ÖHDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:46:53



MATS SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:29:53



JOHAN FILIPSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 16:10:33



HELENA TROTZIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 21:18:40



RICKARD HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 14:34:28



ROBERT AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 14:26:02



KRISTINE ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:14:27



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 10:40:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Turkosen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTINE ENGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:16:06



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 10:39:56





Verksamhetsansvariga

Fastigheter:	Lennart Bergh Rolf Öhdén Thomas Holm
Ekonomi, Brandskydd	Johan Filipsson
Korrespondens, Studie- och fritid:	Helena Trotzig
Information, Webbsida, Cyklar:	Robert Ahlqvist
Projekt:	Rolf Öhdén
Lokalansvarig, flaggning:	Jannecke Bergh Ulla Öhden
Källarförrådsansvarig:	AFF
Nycklar och Parkering:	AFF
Källsortering, Grovsophus:	AFF
Utemiljö, gårdsvårdar:	Mats Söderberg
Seniorföreningen:	Ulla Öhdén

Gårdsvårdar

Gårdsvårdar har under verksamhetsåret varit:

Marie Choulgovsky	Gård O-ringen 44 - 45
Birgitta Wollin	Gård O-ringen 46 - 47
Christian Wallebom	Gård O-ringen 48
Rebka Assefa	Gård O-ringen 49
Rebka Assefa	Gård O-ringen 50 - 51
Rose-Marie Olsson	Gård O-ringen 52 - 53
Hanna Lingen	Gård O-ringen 55 - 56
Lars-Erik Brännvall	Gård O-ringen 57
Carina Björk	Gård O-ringen 58 - 59
Eva Lillie	Gård O-ringen 60 - 61



Lägenheter och lokaler

I föreningen finns totalt 258 bostadsrätter enligt följande:

- 36 lägenheter om 1 rok, 45 m²
- 80 lägenheter om 2 rok, 60 m²
- 132 lägenheter om 3/4, 91 m²
- 10 lägenheter om 5/6 rok, 121 m²

Under året har 15 av dessa bostadsrätter överlåtit varav
1 st 1 rok 45 m², 8 st 2 rok 60 m² samt 6 st 3-4 rok 91 m².

Föreningen innehar 17 hus, fyra tvättstugor, en föreningslokal och sju källsorteringshus varav ett med grovsopsutrymme. I byggnaderna finns 50 trapphus om totalt 1500 m² samt 6 källare om totalt 1216 m². Vidare har föreningen två moped- och motorcykelförråd.

På föreningens fastigheter finns 198 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar, 26 av dessa platser har motorvärmare och 16 st kombinerade laddplatser/motorvärmare. 28 platser finns som gästparkering. Några platser används för korttidsupplåtelse. Samtliga gästplatser har administrerats av parkeringsansvarig AFF och övervakning utförs av Aimopark AB.

Markytan uppgår till totalt 56 845 m², varav 19 642 m² utgör lägenhetsyta.

Källarutrymmen

Det finns sex källarutrymmen i föreningen där varje lägenhet disponerar ett förråd. Utöver detta finns extra förråd att hyra. Under 2022 var samtliga av dessa uthyrda.

Skyddsrum

I källarförråden finns fyra skyddsrum. Dessa gjordes i ordning enligt gällande regelverk/lagstiftning verksamhetsåret 2020.

Cykelförråd

Föreningen har förråd för cykelförvaring i källaren vid 60 A.

Fritidslokal

Föreningen har en fritidslokal på Ormingeringen 54 C. Köket i lokalen renoverats 2015.

Bastu

Bastu finns i tvättstugan på Ormingeringen 54 A och renoverades 2010 och 2013.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen köps in från HSB Stockholm.
Teknisk förvaltning köps av Aktiv Fastighets Förvaltning i Nacka AB - AFF i Nacka.
Trappstädning och inre renhållning köps in från LB Städ AB.



Årsavgifter och hyror

Föreningens positiva utveckling av ekonomin ledde till att styrelsen åter ändrade den planerade höjningen av avgifterna för 2022. För verksamhetsåret 2022 blev avgiften därför oförändrad.

Enligt föreningens långsiktig plan skall avgiften höjas med 2 % per kalenderår, men sedan 2010 har avgiften bara behövt höjas vid två tillfälle - 2013 höjdes avgiften med 2 % och för 2021 höjdes avgiften med 3 %. Höjningen 2021 gjordes för att öka intäkterna för att möta räntekostnader för nytt lån i samband med fönsterbytet.

Dock tillkom fr.o.m. 1 juli 2015 en kostnad per bostadsrätt med 156 kr/månad, vilket avsåg nya Kabel-TV/bredband/IP-telefoni-avtalet.

Fr.o.m. 1 januari 2021 försvann en kostnad som tillkom under 2020. Det var 22 kr/ månad /bostadsrätt vilket avser bostadsrättstillägg. Inför 2023 har styrelsen beslutat att bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring och ingår i avgiften.

På grund av ökade kostnader och räntor har styrelsen tagit beslut om höjning av avgiften med 5 % samt ett kronpåslag på parkeringsavgifterna fr o m 2023-01-01.

Planering av ekonomi och förvaltning

Underhållsplanen har uppdaterats i samband med styrelsens årliga planeringskonferens, likaså fastställdes då budget för 2023.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2023

Budgeten för 2023 har ett bruttoresultat om 505 334 kr, efter finansiella poster är utfallet minus 1 751 201 kr. Av kostnaderna utgör 2 644 000 kr planerat underhåll.

Uttag respektive avsättning till Underhållsfonden är ej upptagen i detta resultat.



Verksamhetsplanering för 2023–2027

Styrelsens planering av ekonomi och förvaltning

Styrelsen arbetar med en långsiktigt 20 årig underhållsplan och en ekonomisk framtidsprognos.

Föreningens årsredovisning tar inte enbart upp vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret.

Redovisningen ger även en skriftlig information om aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt. Styrelsen gör en ekonomisk prognos för de närmsta fem åren där intäkter och kostnader beräknas för att kunna planera verksamheten och budgetering, och därmed eventuella avgiftsförändringar.

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras

Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta.

(Underhållsåtgärder redovisas vid sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar")

Antagande för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling")

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Uppgifter om Underhållsplanering

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av AFF i Nacka AB.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen
- Underhållsplanen har gått igenom och uppdaterats i samband med styrelsens planeringsdag i oktober
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1969	258	19 642 m ²	3 076 m ²



Planerat underhåll och nyinvesteringar

Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel

År	Större planerat underhåll och nyinvesteringar	Underhåll Kostnad i Kr	Nyinvestering Kostnad i kr
2023	Leksand	25 000	
2023	Betongfasad; mjukfogar	1 400 000	
2023	Låssystem tvättstuga, soprum	500 000	
2023	Planteringsytor	25 000	
2023	Betongfasad; lagning	50 000	
2023	Cykelställ	5 000	
2023	Skärmväggar, träplank	19 000	
2023	Balkongtak	20 000	
2023	Träfasad sophus	35 000	
2023	Takfläktar	60 000	
2023	VS; ledningspaket	250 000	
2023	Tvättmaskiner 2 st	120 000	
2023	VVC; Varmvattenventiler	100 000	
2023	Diverse	80 000	
2024	Ytterbelysning	10 000	
2024	Byte fog stosar mm (tak)	115 000	
2024	Entreer; ståddörr målning	2 000	
2024	Plastgolv våtrum	7 000	
2024	Planteringsytor	288 000	
2024	Ståddörr; målning	2 000	
2024	Diverse	80 000	
2025	Gräsytor	1 297 000	
2025	Planteringsytor	100 000	
2025	Leksand	62 000	
2025	Värmekulvert	100 000	
2025	Takavslutning plåt	281 000	
2025	Trapphus målning	320 000	
2025	Betongtrappor lagning	7 000	
2025	Våtrum (WC-rum mm) målning	12 000	
2025	Linoleumgolv lokalen	53 000	
2025	Tvättmaskin (grovtvätt)	57 000	
2025	Torkrumsfläkt	5 000	
2025	Diverse	80 000	
2026	Gräsytor	200 000	
2026	Stängsel byte	374 000	
2026	Värmekulvert	1 000 000	
2026	Aluminiumplåt trapphus	41 000	



2026	Tvättstugesockel	10 000	
2026	Mjukfogar	250 000	
2026	Balkar balkongtak målning	93 000	
2026	Låssystem allmänna ytor	98 000	
2026	Bastu målning	12 000	
2026	Trärall golvbastu	2 000	
2026	Centrifug 12 kg	40 000	
2026	Diverse	80 000	
2027	Planteringsytor	200 000	
2027	Leksand	62 000	
2027	Grind; dubbel parkering	100 000	
2027	Värmekulvert	1 000 000	
2027	Fasad; mjukfogar	250 000	
2027	Yttertak; takpapp	68 000	
2027	Balkonger; målning	400 000	
2027	Ytterdörrar glas/aluminium i trapphus målning	169 000	
2027	Postboxar	228 000	
2027	Föreningslokal; målning	28 000	
2027	Föreningslokal; kylskåp	16 000	
2027	Föreningslokal; spis	8 000	
2027	Föreningslokal; diskmaskin	9 000	
2027	KabelTV; antennuttag mm	83 000	
2027	Diverse	80 000	

Antagen kostnadsutveckling

Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2023	2024	2025	2026	2027
Låneränta på lån med bunden ränta	0,79 %	4 %	3 %	3 %	2,5 %
Låneränta på lån med rörlig ränta	3,5 %	3 %	2,5 %	2,5 %	2 %

Uppskattade intäkts- och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2023	2024	2025	2026	2027
Hysesintäkter (parkering)	15 %	0 %	0 %	0 %	15 %
Driftskostnader (uppvärmning, el, vatten)	5,0 %	4 %	3 %	3 %	3 %
Övriga driftskostnader	4 %	4 %	3 %	2 %	2 %
Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavgift	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458	1,06458



Uppskattat medelinkomstränta

Inlåningskonto/placering	2023	2024	2025	2026	2027
Placeringskonto					
Specialinlåning	1,65 %	2 %	1,5 %	1 %	1 %

Information till delägarna/Bostadsrättsinnehavarna

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långgivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek	21 311 946	2023-10-30	0,60		Stibor/Bunden 2 år
Stadshypotek	18 283 222	2023-10-30	2,53		Stibor/rörligt 1 år
Swedbank	14 000 000	2023-03-28	3,22		Stibor/rörlig 3 mån/rörlig
Swedbank	9 428 000	2023-03-28	0,90		Stibor/bundet 1 år
Stadshypotek	4 000 000	2023-03-30	3,26		Stibor/Bunden 1 år
Stadshypotek	5 100 000	2023-09-30	2,53		Stibor/Bunden 1 år
Stadshypotek	3 900 000	2024-09-30	3,23		Stibor/rörligt 2 år

Planerade månadsavgifter

Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2023	2024	2025	2026	2027
Avgiftsförändring	5 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Redovisning av information som lämnats till delägarna/bostadsrättsinnehavarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift - Turkosens ABC
- Skriftlig information i form av Turkosenbladet ges ut två-fyra gånger per år och delas ut till alla hushåll.



FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

FULLMAKT



Ort _____ Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda: _____
(namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer: _____

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.

