

**Brf Turbinhallen**

Org.nr. 769629-0464

1(11)

**Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30**

---

**Årsredovisning**

för

**Brf Turbinhallen**

769629-0464

Räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30

**Förvaltningsberättelse****Verksamhet**

Bostadsrättsföreningen Turbinhallen registrerades hos Bolagsverket den 6 november 2014 i syfte att upplåta bostadsrättslägenheter på fastigheten Nacka Sicklaön 145:19 i Nacka kommun.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

203 st. lägenheter av total 205 st. lägenheter har tillträtts under året.

<b>Flerårsöversikt</b>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Nettoomsättning (exklusive kostnadstäckningsgaranti)	2 912 882	-	0
Kassalikviditet:	54,7%	0,4%	8804,9%
Soliditet:	71,1%	0,7%	0,1%

Definition av nyckeltal,

rörelsemarginal:

kassalikviditet

soliditet

rörelseresultat/nettoomsättning

omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder

justerat eget kapital/balansomslutning

<b>Förändring eget kapital</b>	Insatskapital vid årets ingång	Årets resultat	Inbetalda insatser under året	Summa eget kapital
Total avtalade insatser	756 650 000	-	-	756 650 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser	-751 375 000	-	722 725 000	-28 650 000
Årets resultat	-	-	-	-
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 275 000</b>	<b>0</b>	<b>722 725 000</b>	<b>728 000 000</b>

Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30

---

**Förslag till resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	<u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>2017-06-30</u>
årets resultat	0	0
<b>Totalt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
disponeras för:		
överföring till balanserat resultat	0	0
<b>Totalt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30

**RESULTATRÄKNING**

	Tilläggs- upplysningar	2017-07-01 <u>2018-06-30</u>	2016-07-01 <u>2017-06-30</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Intäkter	1	7 008 797	620 602
<b>Rörelseintäkter</b>		<u>7 008 797</u>	<u>620 602</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-5 318 225	-157 475
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-2 323 265	-463 127
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-632 693</u>	<u>0</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	4	632 693	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>0</u>	<u>0</u>

Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30

**BALANSRÄKNING**

Tillgångar	Tilläggs- upplysningar	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark	5	573 474 119	574 261 578
Byggnad under uppförande	6	419 860 449	129 566 144
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	7	136 600	5 489 141
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>993 471 168</u>	<u>709 316 863</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Fordringar</b>			
Kundfordringar		410 995	-
Fordran dotterbolag		1 894 273	-
Övriga fordringar		756 888	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 855	1 334 501
Kassa och bank		27 958 751	105 633
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>31 145 762</u>	<u>1 440 134</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 024 616 930</b>	<b>710 756 997</b>

Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Tilläggs- upplysningar	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
<b>Eget kapital</b>			
Totalt avtalade insatser		756 650 000	756 650 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser		-28 650 000	-751 375 000
Årets resultat		-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<u>728 000 000</u>	<u>5 275 000</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	239 653 199	365 958 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>239 653 199</u>	<u>365 958 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 469 608	1 500 745
Skatteskulder		813 000	-
Skuld till koncerföretag		-	38 053 565
Övriga kortfristiga skulder	9	53 391 595	299 969 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 289 528	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>56 963 731</u>	<u>339 523 997</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 024 616 930</b>	<b>710 756 997</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning		228 000 000	228 000 000
Aktiepant Turbinhallen Utveckling AB	50 000 st	136 600	5 489 141
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>228 136 600</u>	<u>233 489 141</u>
Pant aktier			

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30

---

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Enligt den ekonomiska planen ska föreningens balansräkning i huvudsak ha följande utseende vid tillfället för bostadsrättshavarnas tillträde enligt garantiutfästelse från Turbinhallen Utveckling AB.

Fastighet	996 556 500
Kassa	100 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>996 656 500</b>
Medlemsinsatser	
Lån kreditinstitut	756 650 000
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>240 006 500</b>
	<b>996 656 500</b>

**Kostnader som täcks upp av entreprenören 4 095 915kr**

Turbinhallen Utveckling AB, org nr 556981-7686 är den part som garanterar Brf Turbinhallens ekonomiska ställning vid medlemmarnas tillträde och övertagande av förvaltningsansvaret.

Enligt entreprenadavtalet framgår följande avseende ansvarsförhållande mellan Brf Turbinhallen och SSM Bygg & Fastighets AB 556529-3650:

”Intäkter och kostnader m.m. för tiden intill avräkningsdagen”

Entreprenören erhåller Beställarens samtliga intäkter fram till avräkningsdagen. Entreprenören svarar under motsvarande tid för Beställarens samtliga kostnader som är angivna i detta kontrakt (inklusive räntekostnader). Upplupna ränteinkomster på handpenning, insats och upplåtelseavgifter tillfaller Entreprenören vid avräkningsdagen.

Belopp motsvarande avsättning för fastighetsunderhåll enligt ekonomisk plan, för tiden från entreprenadens godkännande till avräkningsdagen, ska tillgodoräknas Beställaren.

Entreprenörens och Beställarens ersättningar enligt ovan ska gå i avräkning på avräkningsdagen varvid slutreglering ska ske mellan parterna.”

Summan av samtliga intäkter minus kostnader fram till och med bokslutsdagen 2018-06-30 uppgår till -4 095 915 kr. Detta belopp hanteras som en fordran på entreprenören SSM Bygg & Fastighets AB.

Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30

## UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNING

<b>1. Intäkter</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>
Månadsavgifter	2 124 755	-
Hysesintäkter lokaler	422 051	-
Hysesintäkter garage	82 486	-
Aviserad el	30 445	-
TV- och bredbandsavgifter	113 516	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	139 599	-
Kostnadstäckningsgaranti	4 095 915 *	620 602
Övriga intäkter	30	-
<b>Totalt</b>	<b><u>7 008 797</u></b>	<b><u>620 602</u></b>
* Se sid 7, avsättning entreprenören		
<b>2. Driftskostnader</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>
Fastighetsförvaltning	769 858	-
Hisskostnader	80 194	-
Garagekostnader	27 384	-
Elkostnader	1 138 143	157 475
Fjärrvärme	1 808 915	-
Vatten och avlopp	401 474	-
Sophämtning	131 588	-
Comhem	147 669	-
Fastighetsskatt	813 000	-
<b>Totalt</b>	<b><u>5 318 225</u></b>	<b><u>157 475</u></b>
<b>3. Förvaltnings- och externa kostnader</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>
Försäkring	122 166	36 588
Ekonomisk förvaltning	107 674	22 591
Revisionskostnader	32 750	-
Konsultkostnader	1 386 350	401 798
Advokatkostnader	101 188	-
Överlåtelse och pantsättningskostnader	94 538	-
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	478 599	2 150
<b>Totalt</b>	<b><u>2 323 265</u></b>	<b><u>463 127</u></b>



<b>4. Ränteintäkter och liknande intäkter</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>
Intäkter dröjsmålsränta sena tillträden	632 693	-
<b><i>Totalt</i></b>	<b><u>632 693</u></b>	<b><u>-</u></b>

#### UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

<b>5. Mark</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>
Ingående värde mark	574 261 578	-
Årets anskaffningar	-	255 302 107
Årets uppskrivning	-	318 959 471
Årets nedskrivning	-787 459	-
<b><i>Utgående bokfört värde på mark</i></b>	<b><u>573 474 119</u></b>	<b><u>574 261 578</u></b>

Föreningen har under året följt den ekonomiska planen och under föregående år genomfördes förvärvet av aktierna i bolaget Fastighets AB Turbinhallen, 556812-4225, samt tecknades entreprenadsavtal med SSM Bygg & Fastighets AB angående uppförande av byggnader.

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i Fastighets AB Turbinhallen för 268 448 612 kronor. Fastigheten såldes därefter till föreningen för skattemässigt värde, 255 302 107 kronor. Enligt RedU 9 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övervärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Mark har ökat med motsvarande belopp.

Fastigheten har därför ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Det skattemässiga värdet uppgår till 255 302 107 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

<b>6. Byggnad under uppförande</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>
Ingående värde	129 566 144	-
Årets anskaffningar	290 294 305	129 566 144
<b><i>Utgående bokfört värde byggnad under uppförande</i></b>	<b><u>419 860 449</u></b>	<b><u>129 566 144</u></b>

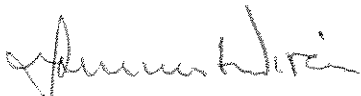
Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30

<b>7. Andelar i koncernföretag</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>	
Fastighets AB Turbinhallen, 556812-4225, Säte i Stockholm			
Kapitalandel	100%	100%	
Röstandel	100%	100%	
Anskaffningsvärde	268 448 612	268 448 612	
Aktieägartillskott	56 000 000	56 000 000	
Nedskrivning	-324 312 012	-318 959 471	
<b><i>Bokfört värde</i></b>	<b>136 600</b>	<b>5 489 141</b>	
Eget kapital i dotterbolaget	195 570	8 020 013	
Årets resultat i dotterbolaget	38 376	-65 739 576	
<b>8. Långfristiga skulder</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>	
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:			
Skulder till kreditinstitut	0	0	
<b><i>Totalt</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b><u>Långgivare</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Bindningstid</u></b>	<b><u>Belopp</u></b>
SBAB	2,66%	2019-02-22	17 391 000
SBAB	2,67%	2019-02-22	1 964 000
SBAB	2,69%	2019-02-22	7 208 000
SBAB	2,55%	2019-02-22	14 693 500
SBAB	2,12%	2019-06-25	14 847 930
SBAB	2,12%	2019-06-25	183 548 769
<b>Summa</b>			<b>239 653 199</b>
<b>9. Övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>	
Turbinhallen Utveckling AB	49 503 712	299 713 374	
SSM Bygg & Fastighets AB	3 887 359	256 313	
Övriga skulder	525	-	
<b>Summa</b>	<b>53 391 596</b>	<b>299 969 687</b>	
<b>10. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader</b>	<b><u>2018-06-30</u></b>	<b><u>2017-06-30</u></b>	
Förutbetalda intäkter	880 357	-	
Upplupna kostnader	409 171	-	
<b>Summa</b>	<b>1 289 528</b>	<b>0</b>	

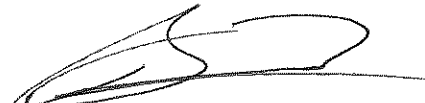
Årsredovisning 2017-07-01 -- 2018-06-30

---

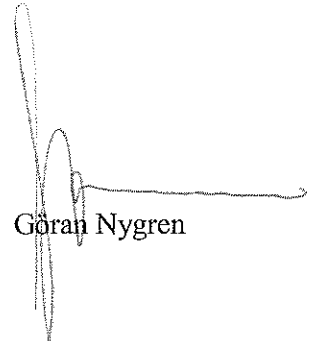
Stockholm den 12/12-2018



Lennart Wirén



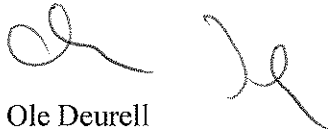
Björn Isaksson



Göran Nygren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/12-2018



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Turbinhallen

Org.nr. 769629-0464

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Turbinhallen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på fel.

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.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Parameter

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Turbinhallen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 december 2018



Ole Deurell

Auktoriserad revisor