

ÅRSREDOVISNING 2015

BRF TURMALINEN 2



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	2
 Ekonomi	 3
Resultaträkning	3
Tillgångar	4
Eget kapital och skulder	5
Tilläggsupplysningar	6
Noter	7
 Revisionsberättelse	 12

P

Styrelsen för Brf Turmalinen 2 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2015.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 78 lägenheter, varav 64 med bostadsrätt och 14 med hyresrätt samt lokaler och parkeringsplatser.

Föreningens adress är:

Brf Turmalinen 2

c/o Kenneth Lindberg

Kristallvägen 117, 126 79 Hägersten

Styrelse, valberedning och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kenneth Lindberg	Ordförande	-
Niklas Sandberg	Ledamot (Vice ordförande)	-
Johan Lusth	Ledamot	-
Laila Carlsson	Ledamot	-
Christer Åkerblad	Ledamot	1 år kvar
Mats Forslund	Ledamot	1 år kvar
Slobodan Ravnjak	Ledamot	-
Andreas Nerelius	Ledamot	1 år kvar
Andreas Nilsson	Ledamot	1 år kvar

Valberedningen har under året haft följande sammansättning:

Torbjörn Sundsgård

Sanna Mäkivirta

Revisor har under året bestått av:

Per Gustafsson, auktoriserad revisor, KPMG

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året genomförts av Storholmen Förvaltning.

Teknisk förvaltning har under året genomförts av CEMI.

Viktiga händelser under 2014-2016

2014-Jan Avhysning sker avseende en hyresgäst pga. utestående betalningar.

2014-Feb Avtal tecknas med Räntekollen AB.

2014-Mars Kodlåsinstallation på portdörrar utförs.

2014-Sept Beslut att renovera fasad samt byta fönster i fastigheten.

2014-Nov Försäljning av 2 hyresrätter som därmed blir bostadsrätter.

2015 Fönsterbyte, fasadrenovering samt tilläggsisolering av vindar genomförs

2016 Återställande av uteplatser är inte idag klart utan pågår under våren 2016

2016 Ordföranden Kenneth Lindberg avsäger sig sitt uppdrag och Mats Forslund väljs till tillförordnad ordförande fram till ordinarie stämma.

P

Förväntad framtida utveckling

Beslut om eventuella förändringar tas utifrån utfall av verkliga kostnader jämfört med budget samt justeringar i räntenivåer.

Beslut om avgiftshöjning togs under våren 2016 och från och med April 2016 höjs avgifter med 2%

Vi har tack vare tilläggsisolering och fönsterbyte sett en något minskad energiförbrukning men trots detta så säger den långsiktiga ekonomiska planen att en avgiftshöjning om 2 % är nödvändig.

Föreningens lån är idag bundna på 3 mån (1,17 %), 1 år (1,94 %), 3 år (3,41 %) och 10 år (2,5%). Villkorsförändringsdag för det 1-åriga lånet samt de två 3-åriga lånen är 2015-06-04. Då ränteläget för närvarande är lågt och förväntas vara lägre än de nuvarande räntorna vid villkorsändringsdagen, så kommer föreningens räntekostnad att minska jämfört med nuvarande nivåer. Om t.ex. räntan för de 3 lånen skulle vara 1,5% efter villkorsändringsdagen kommer föreningens räntekostnad att minska med ca 520000 kronor sett över 12 månader.

Underhåll

Renovering av fasad samt fönsterbyte genomfördes 2014-2015.

Andra större renoverings-/underhållsåtgärder ser i nuläget inte ut att behöva genomföras.

I ett framtida perspektiv om 5 till 10 år kommer föreningen att behöva se över dräneringen runt fastigheten.

Vidare så kommer alla löpande avtal att ses över under 2016-2017 för att optimera dessa.

Föreningslokalen på gaveln vid port 133 kommer att iordningställas med hyllor m.m för att få till en fullt fungerande styrelselokal under 2016.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter och hyror (tkr)	3 850	3 881	3 926	3 737
Driftsnetto, (tkr)	-644	61	1 554	1 286
Resultat efter finansnetto (tkr)	-1 887	-1 477	-20	-441
Balansomslutning (tkr)	107 946	108 502	90 381	90 485
Fond för yttre underhåll	1 813	572	386	199
Soliditet (%)	42	41	46	44

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 868 097
årets förlust	-1 887 344
	-6 755 441
behandlas så att	
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	186 747
avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig del	1 053 253
i ny räkning överföres	-7 995 441
	-6 755 441

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt

resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

✓

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Föreningens kostnader			
Årsavgifter och hyror	2	3 849 782	3 881 383
Övriga intäkter		17 772	22 567
Erhållna ersättningar		17 342	436
		3 884 896	3 904 386
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 095 736	-1 551 653
Förvaltningskostnader	4	-607 804	-330 440
Fastighetsskatt/-avgift		-99 444	-96 016
Arvoden och löner	5	-76 025	-75 167
Föreningens övriga kostnader		-38 341	-189 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 611 264	-1 600 251
		-4 528 614	-3 843 430
Driftnetto		-643 718	60 956
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 208	6 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 289 834	-1 543 836
		-1 243 626	-1 537 829
Resultat efter finansiella poster		-1 887 344	-1 476 873
Årets resultat		-1 887 344	-1 476 873

P

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	77 747 670	79 100 862
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9, 10, 11	8 610 841	8 868 913
Pågående nyanläggningar	12	16 931 182	3 219 438
		103 289 693	91 189 213
Summa anläggningstillgångar		103 289 693	91 189 213
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 226	51 482
Övriga fordringar		81	94 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 826	75 645
		85 133	221 470
<i>Kassa och bank</i>		4 570 863	17 091 677
Summa omsättningstillgångar		4 655 996	17 313 147
SUMMA TILLGÅNGAR		107 945 689	108 502 360

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 028 237	47 878 237
Fond för yttre underhåll		1 812 661	572 661
		51 840 898	48 450 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 868 097	-2 151 223
Årets resultat		-1 887 344	-1 476 873
		-6 755 441	-3 628 096
Summa eget kapital		45 085 457	44 822 802
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		61 316 832	61 735 830
Summa långfristiga skulder		61 316 832	61 735 830
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		331 298	558 963
Aktuella skatteskulder		111 624	194 286
Övriga skulder		430 628	534 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	669 850	655 818
Summa kortfristiga skulder		1 543 400	1 943 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 945 689	108 502 360
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		61 747 000	61 747 000
		61 747 000	61 747 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för andra året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Stomme och grund	1 %
Stomkompletteringar/innerväggar	2 %
Installationer; värme, el, VVS, ventilation	2 - 3,3 %
Yttre ytskikt, fasad, yttertak	2 - 2,5 %
Inre ytskikt, maskinell utrustning mm	5 %
Stambyte	2 %
Fjärrvärmecentral	10 %
Standardförbättringar 2014	10 %

Skatter

Eftersom föreningen till mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav utgörs av bostadsrättslägenheter till boende av egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten är inte avdragsgilla. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

P

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Noter

NOT 2	Årsavgifter och hyror		
		2015	2014
Årsavgifter		2 869 497	2 738 851
Hyror		864 480	1 010 870
Hyror, lokaler		39 510	55 223
Hyror, p-platser		76 295	76 440
		3 849 782	3 881 384

NOT 3	Fastighetskostnader		
		2015	2014
Driftkostnader		-1 202 619	-1 216 195
Skötselkostnader		-272 040	-264 093
Reparationskostnader		-125 714	-71 365
Underhållskostnader		-495 363	0
		-2 095 736	-1 551 653

NOT 4	Förvaltningskostnader		
		2015	2014
Fastighetsförsäkring		-78 266	-72 535
Förvaltningskostnader		-214 683	-200 353
Projektkostnader		-314 855	-57 552
		-607 804	-330 440

NOT 5	Arvoden och löner		
		2015	2014
Styrelse-/revisionsarvode		-40 000	-40 000
Sociala avgifter arvoden		-12 500	-10 447
Arvode extern revisor		-23 525	-24 720
		-76 025	-75 167

JP

NOT 6**Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1 %
Stomkompletteringar/innerväggar	2 %
Installationer; värme, el, VVS, ventilation	2-3,3 %
Yttre ytskikt, fasad, yttertak	2-2,5 %
Inre ytskikt, maskinell utrustning	5 %
Stambyte	2 %
Fjärrvärmecentral	10 %
Standardförbättringar 2014	10 %

NOT 7**Arvoden och löner**

	2015	2014
Byggnader, stomme	-1 353 192	-1 353 193
Stambyte	-175 176	-175 180
Fjärrvärmecentral	-60 852	-60 852
Standardförbättringar	-22 044	-11 026
	-1 611 264	-1 600 251

NOT 8**Byggnader och mark**

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	80 926 013	80 670 698
Omklassificeringar		255 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 926 013	80 926 013
Ingående avskrivningar	-1 825 151	-471 954
Årets avskrivningar	-1 353 192	-1 353 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 178 343	-1 825 151
Utgående redovisat värde	77 747 670	79 100 862
Taxeringsvärden byggnader	36 219 000	36 219 000
Taxeringsvärden mark	26 030 000	26 030 000
	62 249 000	62 249 000

P

NOT 9	Fjärrvärmecentral		
		2015	2014
Ingående anskaffningsvärden		608 513	608 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		608 513	608 513
Ingående avskrivningar		-182 553	-121 702
Årets avskrivningar		-60 855	-60 851
Utgående ackumulerade avskrivningar		-243 408	-182 553
Utgående redovisat värde		365 105	425 960

NOT 10	Stambyte		
		2015	2014
Ingående anskaffningsvärden		8 759 006	8 759 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		8 759 006	8 759 006
Ingående avskrivningar		-525 537	-350 360
Årets avskrivningar		-175 177	-175 177
Utgående ackumulerade avskrivningar		-700 714	-525 537
Utgående redovisat värde		8 058 292	8 233 469

NOT 11	Standardförbättringar		
		2015	2014
Ingående anskaffningsvärden		220 510	220 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		220 510	220 510
Ingående avskrivningar		-11 022	0
Årets avskrivningar		-22 044	-11 022
Utgående ackumulerade avskrivningar		-33 066	-11 022
Utgående redovisat värde		187 444	209 488

NOT 12	Pågående nyanläggningar		
		2015	2014
Fönster- och fasadrenovering		16 931 182	3 219 438
		16 931 182	3 219 438

NOT 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		2015	2014
Förutbetalda försäkringspremier		33 466	31 413
Övriga förutbetalda kostnader		16 360	12 607
SBAB Bank		0	31 625
		49 826	75 645

NOT 14	Förändring av eget kapital					
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	41 253 937	6 624 300	572 661	-2 151 223	-1 476 873	
Ökning av insatskapital			1 240 000	-1 240 000		
Disposition av föregående års resultat:				-1 476 873	1 476 873	
Årets resultat					-1 887 344	
Belopp vid årets utgång	41 253 937	6 624 300	1 812 661	-4 868 096	-1 887 344	

NOT 15	Skulder till kreditinstitut		
Långivare		2015-12-31	2014-12-31
SBAB 20856750		11 945 039	11 945 039
SBAB 20856807		11 945 039	11 945 039
SBAB 20856823		2 407 917	2 429 916
SBAB 20856858		4 407 917	4 429 916
SBAB 21930628		15 985 920	15 985 920
SBAB 25140745		14 625 000	15 000 000
		61 316 832	61 735 830

NOT 16	Ställda säkerheter		
		2015	2014
Aviserade hyror		-355 163	-308 139
Upplupna räntor		-109 835	-158 071
Övrigt		-204 852	-189 608
		-669 850	-655 818

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2, org. nr 769617-0054

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga missuppfattande uppgifter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller missuppfattande felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga missuppfattande uppgifter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen samt en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport i övrigt enligt lag och stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till behandling av ansamlad förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling av ansamlad förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen, enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att på grundval av vår revision och med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till behandling av ansamlad förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Anmärkning

Bolaget har vid flera tillfällen inte betalt skatter och avgifter i rätt tid.

Stockholm 2016-05-16

KPMG AB



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Stockholm 2016-05-13



Mats Forslund



Slobodan Ravnjak



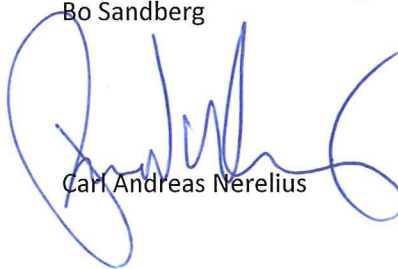
Christer Åkerblad



Bo Sandberg

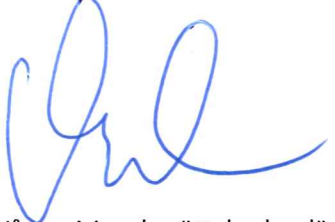


Johan Lusth



Carl Andreas Nerelius

Andreas Nilsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-16
KPMG AB



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor