

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF TURMALINEN 2



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

Styrelsen för Brf Turmalinen 2 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2016.

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 Mats Forslund

Kristallvägen 119, 126 79 Hägersten

Styrelse, valberedning och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mats Forslund	Ordförande	-
Johan Lusth	Vice Ordförande	1 år kvar
Andreas Nerelius	Ledamot	-
Charlotta Wallgren	Ledamot	1 år kvar
Doris Ejdelund	Ledamot	1 år kvar
Torbjörn Sundsgård	Ledamot	Avflyttad årskifte 2016/2017

Valberedningen har under året haft följande sammansättning:

Christer Åkerblad

Sanna Mäkivirta

Revisor har under året bestått av:

Per Gustafsson, auktoriserad revisor, KPMG

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2016 genomförts av Storholmen Förvaltning.

Teknisk förvaltning har under 2016 genomförts av CEMI.

Viktiga händelser under 2014-2017

- 2014 Kodlåsinstallation på portdörrar utförs.
- 2014 Beslut att renovera fasad samt byta fönster i fastigheten.
- 2014 Försäljning av två hyresrätter som därmed blir bostadsrätter.
- 2015 Fönsterbyte, fasadrenovering samt tilläggsisolering av vindar slutförs
- 2016 Beslut om avgiftshöjning togs under våren 2016 och från och med april 2016 höjs avgifter med 2% för att följa föreningens långsiktiga ekonomiska plan.
- 2016 En total ometablering och nyplantering av samtliga rabatter på föreningens mark utförs under hösten 2016.
- 2016 Löpande serviceavtal avseende städning i trapphus tecknas med Julias städservice.
- 2016 OVK-besiktning utförs under vintern 2016.
- 2017 Under början av 2017 utförs de nödvändiga åtgärder/justeringar som protokollförts som brister vid OVK-besiktning under 2016.

- 2017 Förening säger upp avtal för teknisk förvaltning med CEMI och tecknar nytt avtal med Storholmen, detta ger en sammantaget lägre förvaltningskostnad för föreningen.
- 2017 Under våren 2017 påbörjas arbetet med att renovera samt måla om samtliga trappuppgångar i fastigheten. Arbetet är planerat att slutföras under maj 2017.

Kommentar året resultat

Föreningen har under 2015 haft en negativ resultatpåverkan om cirka 600,000 kr avseende ej budgeterade engångskostnader kopplat till genomförd fasadrenovering. Dessa kostnader har tagits från eget kapital på likviditetskonto. Under 2016 har inga liknande engångskostnader påverkat årets resultat och därav ligger årets kostnader för 2016 återigen i linje med föreningens ekonomiska plan och budget. Föreningens intäkter ligger även de i linje med föreningens budget under 2016. Sammantaget gör föreningen ett resultat innan avskrivningar som är något bättre än föreningens budget för 2016. Vidare har föreningen under 2016 börjat skriva av kostnaden för slutfört fasadrenoveringsprojekt vilket gör att föreningens avskrivningar ökar med cirka 420,000 kr per år och ger negativ påverkan på årets resultat i resultaträkningen jämfört med föregående år. Föreningens finansiella kostnader slutar marginellt bättre än budget för 2016, men har minskat drastiskt under senare år och ligger nu cirka 600,000 kr lägre per år än jämfört med 2014.

Förväntad framtida utveckling samt underhåll

Beslut om eventuella avgiftsförändringar tas utifrån utfall av verkliga kostnader jämfört med budget samt justeringar i räntenivåer. Styrelsen tar varje år beslut avseende ovan efter det att årsredovisning fastställts och att budget framgent satts. Inget beslut är ännu taget avseende 2017.

Styrelsen har för avsikt att, i takt med att hyresgäster flyttar ut, sälja av hyresrättsbeståndet och amortera ner föreningens lån. En grovt schabloniserad uträkning av marknadsvärdet av hyresrättsbeståndet är:

Total kvadratmeteryta samtliga 14 hyresrätter: **827 kvm.**

Snittpris/kvm vid försäljning av bostadsrätter i vår förening (baserat på 52 försäljningar sedan ombildning 2010): **31,055 kr/kvm**

Vilket ger uppskattat marknadsvärde på hyresrättsbeståndet till **25 682 485 kr**

Då underhåll i föreningens trapphus har varit eftersatt har styrelsen beslutat att samtliga trapphus ska renoveras, lagas samt målas om under 2017. Samtliga trapphus målas i enhetlig färgskala. Kostnaden för detta kommer att tas från föreningens fria egna kapital, som ackumulerats sedan tidigare försäljningar av hyresrätter. Därav kommer denna renovering inte ligga som grund för behov av framtida avgiftshöjningar.

Styrelsen har under 2017 beslutat att kontraktera ett företag för att felsöka och renovera samtliga rökevakueringsfläktar som sitter på rökkanalerna i portuppgångar 123-127. Arbetet kommer att påbörjas under mars/april och slutföras snarast möjligt därefter. Kostnaden för detta kommer att tas från föreningens fria egna kapital, som ackumulerats sedan tidigare försäljningar av hyresrätter. Därav kommer denna renovering inte ligga som grund för behov av framtida avgiftshöjningar.

Under 2016 utfördes en fuktkontroll runt om i föreningens fastighet i syfte att kontrollera eventuellt behov av dränering. Vid ett fåtal enskilda områden kunde förhöjda värden uppmätas men inte på alarmerande nivåer och inga akuta problem identifierades. Åtgärdsanalysen rekommenderar att föreningen gör en ny fuktutredning om cirka 5 år för att kontrollera om några mer förhöjda och/eller förändrade fuktvärden kan noteras.

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

Översikt Lån

Föreningens lånestock är fördelad enligt nedan:

Cirka 11% av totala lånesumman är bunden över 3 mån (ränta 0,78 %)

Cirka 26% av totala lånesumman är bunden fram till 2018-06-12 (ränta 0,91 %)

Cirka 20% av totala lånesumman är bunden fram till 2022-06-13 (ränta 1,89 %)

Cirka 20% av totala lånesumman är bunden fram till 2020-06-12 (ränta 1,37 %)

Cirka 23% av totala lånesumman är bunden fram till 2022-06-13 (ränta 2,50 %)

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre unh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 891 372	8 136 865	1 812 661	-4 868 096	-1 887 344
Ökning av insatskapital			1 240 000	-1 240 000	
Disposition av föregående års resultat:				-1 887 344	1 887 344
Årets resultat					-1 309 545
Belopp vid årets utgång	41 891 372	8 136 865	3 052 661	-7 995 440	-1 309 545

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter och hyror (tkr)	3 897	3 850	3 881	3 926
Driftnetto, (tkr)	-376	-644	61	1 554
Driftnetto exkl avskrivningar(tkr)	1 696	968	1 661	1 913
Resultat efter finansnetto (tkr)	-1310	-1 887	-1 477	-20
Balansomslutning (tkr)	106 270	107 946	108 502	90 381
Fond för yttre underhåll	3 053	1 813	572	386
Soliditet (%)	41	42	41	46

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 995 440
årets förlust	-1 309 545
	-9 304 985
behandlas så att	
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	203 000
i ny räkning överföres	-9 507 985
	-9 304 985

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 896 633	3 849 782
Övriga intäkter		42 346	17 772
Erhållna ersättningar		65 634	17 342
		4 004 613	3 884 896
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 692 644	-2 095 736
Förvaltningskostnader	4	-335 178	-607 804
Fastighetsskatt/-avgift		-83 070	-99 444
Arvoden och löner	5	-133 891	-76 025
Föreningens övriga kostnader		-63 627	-38 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-2 072 280	-1 611 264
		-4 380 690	-4 528 614
Driftnetto		-376 077	-643 718
Driftnetto exklusive avskrivningar		1 696 203	967 546
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 684	46 208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-953 153	-1 289 834
		-933 469	-1 243 626
Resultat efter finansiella poster		-1 309 546	-1 887 344
Årets resultat		-1 309 546	-1 887 344

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9, 10, 11, 16	76 390 350	77 747 670
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	25 163 033	8 610 841
Pågående nyanläggningar	13	0	16 931 182
		101 553 383	103 289 693
Summa anläggningstillgångar		101 553 383	103 289 693
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 514	35 226
Övriga fordringar		63 134	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	52 826	49 826
		152 474	85 133
<i>Kassa och bank</i>		4 564 034	4 570 863
Summa omsättningstillgångar		4 716 508	4 655 996
SUMMA TILLGÅNGAR		106 269 891	107 945 689

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 028 237	50 028 237
Fond för yttre underhåll		3 052 661	1 812 661
		53 080 898	51 840 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 995 440	-4 868 097
Årets resultat		-1 309 545	-1 887 344
		-9 304 985	-6 755 441
Summa eget kapital		43 775 913	45 085 457
Långfristiga skulder	15, 16		
Skulder till kreditinstitut		60 894 190	61 316 832
Summa långfristiga skulder		60 894 190	61 316 832
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		463 588	331 298
Aktuella skatteskulder		-10 681	111 624
Övriga skulder		481 344	430 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	665 537	669 850
Summa kortfristiga skulder		1 599 788	1 543 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 269 891	107 945 689

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för andra året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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.

NOT 2 Årsavgifter och hyror		
	2016	2015
Årsavgifter	2 940 180	2 869 497
Hyror	844 099	864 480
Hyror, lokaler	36 507	39 510
Hyror, p-platser	75 847	76 295
	3 896 633	3 849 782

NOT 3 Fastighetskostnader		
	2016	2015
Driftkostnader	-1 205 875	-1 202 619
Skötselkostnader	-348 530	-272 040
Reparationskostnader	-135 993	-125 714
Underhållskostnader	-2 246	-495 363
	-1 692 644	-2 095 736

NOT 4 Förvaltningskostnader		
	2016	2015
Fastighetsförsäkring	-90 439	-78 266
Förvaltningskostnader	-219 364	-214 683
Projektkostnader	-25 375	-314 855
	-335 178	-607 804

NOT 5 Arvoden och löner		
	2016	2015
Styrelse-/revisionsarvode	-83 800	-40 000
Sociala avgifter arvoden	-25 576	-12 500
Arvode extern revisor	-24 515	-23 525
	-133 891	-76 025

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**Avskrivningar**

	2016	2015
Byggnader, stomme	-1 357 320	-1 353 192
Stambyte	-175 180	-175 176
Fjärrvärmecentral	-60 852	-60 852
Till-/ombyggnationer	-423 282	0
Standardförbättringar	-55 648	-22 044
	-2 072 280	-1 611 264

NOT 8**Byggnader och mark**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	80 926 013	80 926 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 926 013	80 926 013
Ingående avskrivningar	-3 178 343	-1 825 151
Årets avskrivningar	-1 357 320	-1 353 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 535 663	-3 178 343
Utgående redovisat värde	76 390 350	77 747 670
Taxeringsvärden byggnader	40 296 000	36 219 000
Taxeringsvärden mark	27 257 000	26 030 000
	67 553 000	62 249 000

NOT 9		Fjärrvärmecentral	
		2016	2015
Ingående anskaffningsvärden		608 513	608 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		608 513	608 513
Ingående avskrivningar		-243 408	-182 553
Årets avskrivningar		-60 852	-60 855
Utgående ackumulerade avskrivningar		-304 260	-243 408
Utgående redovisat värde		304 253	365 105

NOT 10		Stambyte	
		2016	2015
Ingående anskaffningsvärden		8 759 006	8 759 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		8 759 006	8 759 006
Ingående avskrivningar		-700 714	-525 537
Årets avskrivningar		-175 180	-175 177
Utgående ackumulerade avskrivningar		-875 894	-700 714
Utgående redovisat värde		7 883 112	8 058 292

NOT 11		Standardförbättringar	
		2016	2015
Ingående anskaffningsvärden		220 510	220 510
Omklassificeringar		335 970	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		556 480	220 510
Ingående avskrivningar		-33 066	-11 022
Årets avskrivningar		-55 648	-22 044
Utgående ackumulerade avskrivningar		-88 714	-33 066
Utgående redovisat värde		467 766	187 444

NOT 12 Fasadarbeten		
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	16 931 182	16 931 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 931 182	16 931 182
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-423 280	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-423 280	0
Utgående redovisat värde	16 507 902	16 931 182

NOT 13 Pågående nyanläggningar		
	2016	2015
Fönster- och fasadrenovering	0	16 931 182
	0	16 931 182

NOT 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2016	2015
Förutbetalda försäkringspremier	40 160	33 466
Övriga förutbetalda kostnader	12 666	16 360
	52 826	49 826

NOT 15 Skulder till kreditinstitut				
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB 20856750	1,89	2022-06-13	11 945 039	11 945 039
SBAB 20856807	1,37	2020-06-12	11 945 039	11 945 039
SBAB 20856823	0,78	2017-03-14	2 384 096	2 407 917
SBAB 20856858	0,78	2017-03-14	4 384 096	4 407 917
SBAB 21930628	0,91	2018-06-12	15 985 920	15 985 920
SBAB 25140745	2,50	2024-09-13	14 250 000	14 625 000
			60 894 190	61 316 832

Kortfristig del av långfristig skuld 422 642 418 998

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 422tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 59mkr.

P

NOT 16	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
	2016	2015
Pantbrev i fast egendom	61 747 000	61 747 000
	61 747 000	61 747 000

NOT 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2016	2015
Aviserade hyror	-344 911	-355 163
Upplupna räntor	-108 714	-109 835
Övrigt	-211 913	-204 852
	-665 538	-669 850

Stockholm 2017-



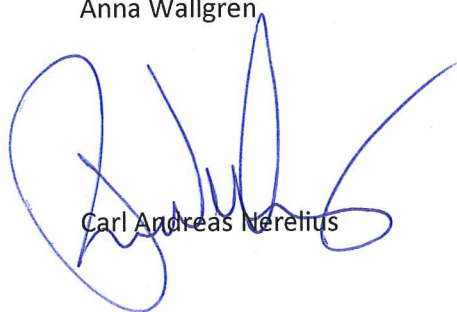
Mats Forslund

Johan Lusth




Anna Wallgren

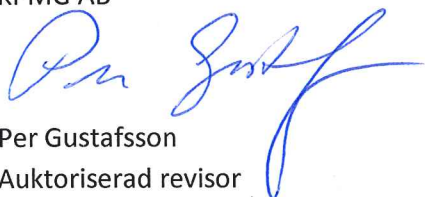
Doris Ejdelund

Carl Andreas Nerelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02

KPMG AB



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2 för räkenskapsåret 2016.

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 31 december 2016 och av föreningens resultat för räkenskapsåret. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är ändamålsenliga och tillräckliga 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 väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel samt att avge en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men utgör ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka en väsentligen missvisande uppgift i årsredovisningen om en sådan uppgift skulle uppkomma. Väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen kan uppkomma på grund av oegentligheter eller på fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

I en revision som utförs i enlighet ISA använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Dessutom utför jag följande.

- Jag identifierar och bedömer riskerna för förekomst av väsentligen missvisande uppgifter i årsredovisningen vare sig förekomst av sådana uppgifter skulle bero oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker samt inhämtar revisionsbevis som är ändamålsenliga och tillräckliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av oegentligheter är högre än för en väsentligen missvisande uppgift som uppkommit till följd av fel då oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- Jag skapar mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna. Syftet är inte att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Jag utvärderar lämpligheten av de redovisningsprinciper som tillämpas samt rimligheten av styrelsens uppskattningar i årsredovisningen med dess tilläggsupplysningar.

- Jag drar en slutsats om lämpligheten av att styrelsen tillämpar antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats 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 skulle dra slutsatsen att det finns någon sådan väsentlig osäkerhetsfaktor har jag att i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på de upplysningar i årsredovisningen som avser sådana väsentliga osäkerhetsfaktorer. Skulle sådana upplysningar vara otillräckliga har jag att modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för avlämnandet av revisionsberättelsen. Dock skulle framtida händelser eller förhållanden likväl kunna medföra att en för-ening inte längre skulle kunna fortsätta sin verksamhet.

- Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och huruvida 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 genomförandet av revisionen. Jag måste också informera styrelsen om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag eventuellt identifierat.



Rapport i övrigt enligt lag

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2 under år 2016 samt av förslaget till behandling av föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling beträffande föreningens förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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

Målet med 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

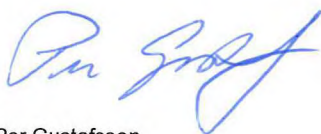
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Målet med revisionen av förslaget till behandling av föreningens 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 utgör ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid skulle upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte vore förenligt med bostadsrättslagen.

I en revision utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och intar ett professionellt skeptiskt förhållningssätt. Granskningen av förvaltningen och förslaget till behandling av föreningens 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 behandling av föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2017



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor