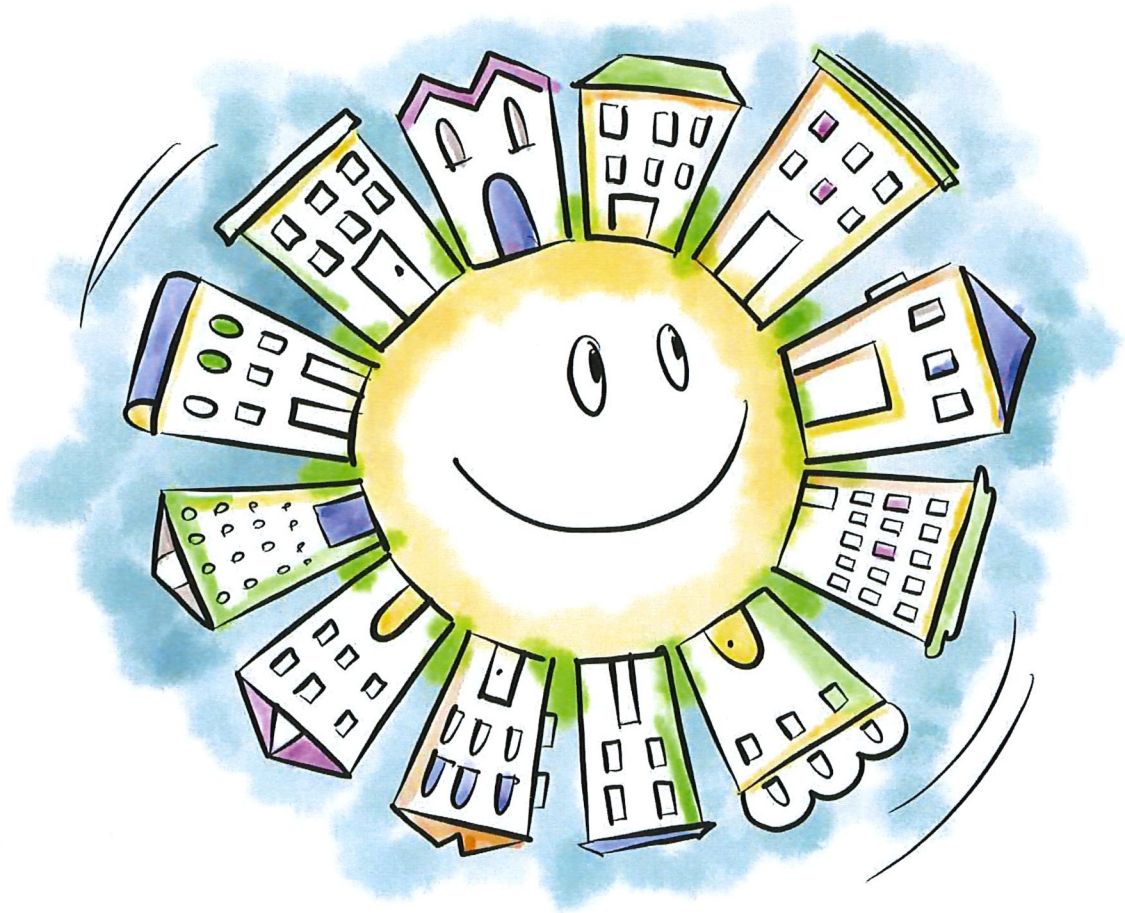


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF TURMALINEN 2



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
 Ekonomi	 5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
 Revisionsberättelse	 14

Styrelsen för Brf Turmalinen 2 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2017.

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 Andreas Nerelius

Kristallvägen 125, 126 79 Hägersten

Styrelse, valberedning och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Andreas Nerelius	Ordförande	1 år kvar
Johan Lusth	Vice Ordförande, Kassör	-
Frida Engman	Ledamot	-
Charlotta Wallgren	Ledamot	-
Doris Ejdelund	Ledamot	-
Malin Brinkler	Sekreterare	-

Valberedningen har under året haft följande sammansättning:

Christer Åkerblad

Mats Forslund

Revisor har under året bestått av:

Per Gustafsson, auktoriserad revisor, KPMG

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2017 genomförts av Storholmen Förvaltning.

Teknisk förvaltning har under 2017 genomförts av Storholmen Förvaltning.

Viktiga händelser under 2015-2017

- | | |
|------|--|
| 2015 | Byte av samtliga fönster i fastigheten utförs. Samt en total fasadrenovering görs, där dålig puts knackas ner och fasaden putsas- och slammas om. I samband med detta utförs även en tilläggsisolering av vindar. |
| 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 | 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. |
| 2016 | OVK-besiktning utförs under vintern 2016. |

P

- 2017 Löpande under 2017 utförs de nödvändiga åtgärder/justeringar som protokollförts som brister vid OVK-besiktning under 2016.
- 2017 Under slutet av 2016 framkom det att de rökgasfläktar som sitter på taket för att betjäna en del av fastighetens öppna spisar varit uttjänta och behövde bytas ut för att ventilation samt rökevakueringsfläktar skulle fungera optimalt. Under våren 2017 kontrakterades ett företag för att felsöka och renovera/byta ut samtliga rökevakueringsfläktar som sitter på rökkanalerna i portuppgångar 123-127. Kostnaden avseende detta tas från föreningens fria egna kapital, som ackumulerats sedan tidigare försäljningar av hyresrätter. Då ingen ny upplåning av kapital gjorts kommer denna renovering inte ligga som grund för behov av framtida avgiftshöjningar.
- 2017 Förening säger upp avtal för teknisk förvaltning med CEMI och tecknar nytt avtal med Storholmen, detta i syfte att skapa synergier och lägre total förvaltningskostnad över tid.
- 2017 Under våren 2017 renoverades, samt målades samtliga trappuppgångar i fastigheten. Kostnaden för detta tas från föreningens fria egna kapital, som ackumulerats sedan tidigare försäljningar av hyresrätter. Då ingen ny upplåning av kapital gjorts kommer denna renovering inte ligga som grund för behov av framtida avgiftshöjningar.
- 2017 Under slutet av 2016 tecknades avtal med ett företag som sköter *Systematiskt Brandskyddsarbete*, så kallat SBA, för att säkra upp att vår fastighet har ett godkänt och fullgott brandskydd – samt att detta följs upp kvartalsvis. I samband med den initiala genomgången av fastigheten framkom det att ett antal brister fanns. Under början av 2017 utförde samma företag alla nödvändiga åtgärder och ingrepp som krävdes för att fastigheten därefter ska ha ett fullgott brandskydd.
- 2017 Avtal avseende snöröjning handlades upp på nytt under året, vilket resulterar i ett byte av bolag som levererar denna tjänst till föreningen. Nya avtalet beräknas vara cirka 25 % billigare än tidigare avtal.

Kommentar årets resultat

Under 2017 har ett antal poster i underhållsplanen aktiverats i egenskap av renovering av trapphus, samt renovering av rökgasfläktar. Dessa kostnader har ingen större faktisk resultatpåverkan då kostnaden flyttas och skrivs istället av i föreningens avskrivningsplan. Resultatet påverkas dock indirekt något, då de årliga avskrivningarna ökar i relation till denna kostnad. Kapital för att bekosta dessa arbeten har tagits från fria medel på likvidkonto.

Övriga kostnader som uppstod under 2017 och som avviker från ett typiskt verksamhetsår är kostnader avseende ett större arbete med föreningens ventilation vilket har genererat kostnader dels i form av ett omfattande besiktningsarbete, så kallade OVK besiktning. Samt dels att till följd av denna besiktning har ett antal ingrepp och omarbeten behövt utföras för att säkra upp att det nu finns en godkänd ventilation i föreningens fastighet. Utöver det uppstod oförutsedda kostnader i egenskap av förbättringsåtgärder som behövde utföras i samband med en genomgång av fastighetens brandskydd. Sammantaget kan det därför noteras att kostnaderna för ventilation samt brandskydd utgör den absoluta merparten av förklaringen till varför föreningens kostnader, exklusive avskrivningar, är högre för 2017 än för 2016. Det ska dock då även noteras att dessa kostnader är balanserade för i budget och styrelsen i samråd med föreningens ekonomiska förvaltare bedömer att det inte finns behov att revidera föreningens långsiktiga ekonomiska plan

Styrelsen har även under verksamhetsåret, i samråd med extern revisor och ekonomisk förvaltare, sett över och reviderat föreningens avskrivningsplan. De förändringar som har utförts är att byggnaden, som i tidigare plan skrevs av över 36 år från förvärvssår, i reviderad plan nu skrivs av över 100 år beräknat från förvärvsåret 2010.

Motsvarande förändring av avskrivningstakt utfördes för föreningens fjärrvärmecentral, där avskrivningstakt justerades från 10 till 25 år, beräknat från förvärvstillfälle. Sammantaget medför den reviderade avskrivningsplanen en total årlig sänkning av föreningens avskrivningar på drygt 920,000 kr. Detta är i sig direkt resultatpåverkande och medför dels att föreningen nu visar ett positivt driftnetto, samt dels att årets resultat, i jämförelse med föregående verksamhetsår, påverkas positivt motsvarande värdet av den minskade årliga avskrivningen.

Därmed ligger årets kostnader för 2017 i linje med föreningens ekonomiska plan och budget. Föreningens intäkter ligger även de i linje med föreningens budget för 2017 och avviker endast marginellt från föregående verksamhetsår. Sammantaget gör föreningen därför ett resultat som väl följer budget för 2017.

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. Ingen avgiftsjustering gjordes under 2017 och styrelsen har även beslutat att avgiftsnivåerna kommer att vara fortsatt oförändrade under 2018.

Under början av 2018 har två hyresgäster sagt upp sina hyreskontrakt, föreningens styrelse har beslutat att ombilda dessa lägenheter till bostadsrätter. Styrelsen har kontrakterat en mäklare med uppdrag att sälja lägenheterna under våren/sommaren 2018.

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

Total kvadratmeteryta för samtliga 12 hyresrätter: **742 kvm**.

Snittpris/kvm vid försäljning av bostadsrätter i vår förening (baserat på 59 försäljningar sedan ombildning 2010): **32,490 kr/kvm**

Vilket ger uppskattat marknadsvärde på hyresrättsbeståndet till **24 107 580 kr**

Styrelsen kommer under våren att ta in offerter från ett antal företag, med syfte att teckna ett löpande avtal avseende skötsel av föreningens nyetablerade rabatter.

Inga större poster finnas att aktivera i föreningens underhållsplan under de närmaste åren.

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	3 052 661	-7 995 440	-1 309 545
Avsättning yttre Uh-fond			203 000	-203 000	
Disposition av föregående års resultat:				-1 309 545	1 309 545
Årets resultat					-674 035
Belopp vid årets utgång	41 891 372	8 136 865	3 255 661	-9 507 985	-674 035

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter och hyror (tkr)	3 983	3 897	3 850	3 881	3 926
Driftnetto (tkr)	258	-376	-644	61	1 554
Driftnetto exkl avskrivningar (tkr)	1 435	1 696	968	1 661	1 913
Resultat efter finansnetto (tkr)	-674	-1 310	-1 887	-1 477	-20
Balansomslutning (tkr)	105 066	106 270	107 946	108 502	90 381
Fond för yttre underhåll (tkr)	3 256	3 053	1 813	572	386
Soliditet (%)	41	41	42	41	46

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 507 985
årets förlust	-674 035
	-10 182 020
behandlas så att	
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	203 000
i ny räkning överföres	-10 385 020
	-10 182 020

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 982 639	3 896 633
Övriga intäkter		15 960	42 346
Erhållna ersättningar		0	65 634
		3 998 599	4 004 613
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 869 081	-1 692 644
Förvaltningskostnader	4	-410 588	-335 178
Fastighetsskatt/-avgift		-127 306	-83 070
Arvoden och löner	5	-109 152	-133 891
Föreningens övriga kostnader		-47 067	-63 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 177 365	-2 072 280
		-3 740 559	-4 380 690
Driftnetto		258 040	-376 077
Driftnetto exklusive avskrivningar		1 435 405	1 696 203
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 945	19 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-942 020	-953 153
		-932 075	-933 469
Resultat efter finansiella poster		-674 035	-1 309 546
Årets resultat		-674 035	-1 309 546

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	75 908 632	76 390 350
Till-/ombyggnationer, renoveringar	9-12	25 520 399	25 163 033
		101 429 031	101 553 383
Summa anläggningstillgångar		101 429 031	101 553 383
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 503	36 514
Övriga fordringar		19 832	63 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 486	52 826
		98 821	152 474
<i>Kassa och bank</i>		3 538 270	4 564 034
Summa omsättningstillgångar		3 637 091	4 716 508
SUMMA TILLGÅNGAR		105 066 122	106 269 891

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 028 237	50 028 237
Fond för yttre underhåll		3 255 661	3 052 661
		53 283 898	53 080 898
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 507 985	-7 995 440
Årets resultat		-674 035	-1 309 545
		-10 182 020	-9 304 985
Summa eget kapital		43 101 878	43 775 913
Långfristiga skulder	14, 15		
Skulder till kreditinstitut		60 467 604	60 894 190
Summa långfristiga skulder		60 894 190	60 894 190
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		368 842	463 588
Aktuella skatteskulder		12 389	-10 681
Övriga skulder		430 628	481 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	684 781	665 537
Summa kortfristiga skulder		1 496 640	1 599 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 066 122	106 269 891

P

Noter

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 (2016 års avskrivningstakt inom parentes)	4 % (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 ett 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

Som äkta bostadsrättsförening är föreningen inte inkomstskatteskyldig. Den skatt som betalas utgörs av fastighetsskatt och i förekommande fall arbetsgivaravgifter och/eller särskild löneskatt. Dessa skatter redovisas som rörelsekostnader i enlighet med gällande redovisningsregler.

NOT 2	Årsavgifter och hyror	
	2017	2016
Årsavgifter	3 013 704	2 940 180
Hyror	854 458	844 099
Hyror, lokaler	46 217	36 507
Hyror, p-platser	68 260	75 847
	3 982 639	3 896 633

NOT 3	Fastighetskostnader	
	2017	2016
Driftkostnader	-1 250 454	-1 205 875
Skötselkostnader	-271 051	-348 530
Reparationskostnader	-244 610	-135 993
Underhållskostnader	-102 966	-2 246
	-1 869 081	-1 692 644

NOT 4	Förvaltningskostnader	
	2017	2016
Fastighetsförsäkring	-104 187	-90 439
Förvaltningskostnader	-237 693	-219 364
Projektkostnader	-68 708	-25 375
	-410 588	-335 178

NOT 5	Arvoden och löner	
	2017	2016
Styrelse-/revisionsarvode	-67 200	-83 800
Sociala avgifter arvoden	-19 577	-25 576
Arvode extern revisor	-22 375	-24 515
	-109 152	-133 891

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 (2016 års avskrivningstakt inom parentes)	4 % (10 %)
Standardförbättringar 2014	10 %

NOT 7**Avskrivningar**

	2017	2016
Byggnader, stomme	-481 718	-1 357 320
Stambyte	-175 180	-175 180
Fjärrvärmecentral	-15 213	-60 852
Till-/ombyggnationer	-449 606	-423 282
Standardförbättringar	-55 648	-55 648
	-1 177 365	-2 072 280

NOT 8**Byggnader och mark**

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	80 926 013	80 926 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 926 013	80 926 013
Ingående avskrivningar	-4 535 663	-3 178 343
Årets avskrivningar	-481 718	-1 357 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 017 381	-4 535 663
Utgående redovisat värde	75 908 632	76 390 350
Varav mark	31 590 535	31 590 535
Taxeringsvärden byggnader	40 296 000	40 296 000
Taxeringsvärden mark	27 257 000	27 257 000
	67 553 000	67 553 000

NOT 9	Fjärrvärmecentral		
		2017	2016
Ingående anskaffningsvärden		608 513	608 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		608 513	608 513
Ingående avskrivningar		-304 260	-243 408
Årets avskrivningar		-15 213	-60 852
Utgående ackumulerade avskrivningar		-319 473	-304 260
Utgående redovisat värde		289 040	304 253

NOT 10	Stambyte		
		2017	2016
Ingående anskaffningsvärden		8 759 006	8 759 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		8 759 006	8 759 006
Ingående avskrivningar		-875 894	-700 714
Årets avskrivningar		-175 180	-175 180
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 051 074	-875 894
Utgående redovisat värde		7 707 932	7 883 112

NOT 11	Standardförbättringar		
		2017	2016
Ingående anskaffningsvärden		556 480	220 510
Omklassificeringar			335 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		556 480	556 480
Ingående avskrivningar		-88 714	-33 066
Årets avskrivningar		-55 648	-55 648
Utgående ackumulerade avskrivningar		-144 362	-88 714
Utgående redovisat värde		412 118	467 766

P

NOT 12	Fasadarbeten	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	16 931 182	16 931 182
Inköp	1 053 013	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 984 195	16 931 182
Ingående avskrivningar	-423 280	0
Årets avskrivningar	-449 606	-423 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-872 886	-423 280
Utgående redovisat värde	17 111 309	16 507 902
Summa Not 9, 10, 11 och 12	25 520 399	25 163 033

NOT 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2017	2016
Förutbetalda försäkringspremier	45 733	40 160
Övriga förutbetalda kostnader	12 753	12 666
	58 486	52 826

NOT 14	Skulder till kreditinstitut			
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
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	2018-12-14	2 358 303	2 384 096
SBAB 20856858	0,78	2018-12-14	4 358 303	4 384 096
SBAB 21930628	0,91	2018-06-12	15 985 920	15 985 920
SBAB 25140745	2,50	2024-09-13	13 875 000	14 250 000
			60 467 604	60 894 190
Kortfristig del av långfristig skuld			426 586	422 642

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 426tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 58,3mkr.

NOT 15	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	
	2017	2016
Pantbrev i fast egendom	61 747 000	61 747 000
	61 747 000	61 747 000

P

NOT 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
	2017	2016
Aviserade hyror	-356 801	-344 911
Upplupna räntor	-106 957	-108 714
Övrigt	-221 023	-211 913
	-684 781	-665 538

Stockholm 2018- 04-09



Frida Engman



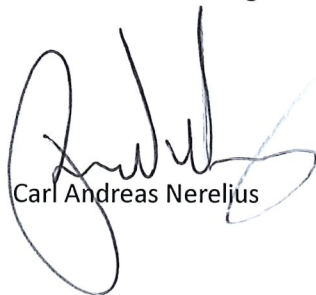
Johan Lusth



Anna Charlotta Wallgren



Doris Ejdelund

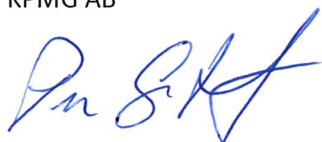


Carl Andreas Nereljus



Malin Brinkler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27
KPMG AB



Per Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2 för år 2017. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-13 i detta dokument.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

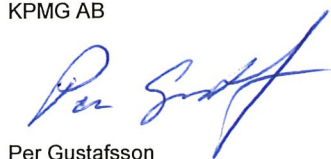
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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 den 27 april 2018

KPMG AB



Per Gustafsson

Auktoriserad revisor