



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Turmalinen 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Charlotta Wallgren	Ordförande
Malin Brinkler	Ledamot
Hans Henrik Gunnerfalk	Ledamot
Jonas Gunnmo	Ledamot
Andreas Nerelius	Ledamot
Emelie Platander	Ledamot
Frida Lundgren	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Lundgren	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-07-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Turmalinen 2	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

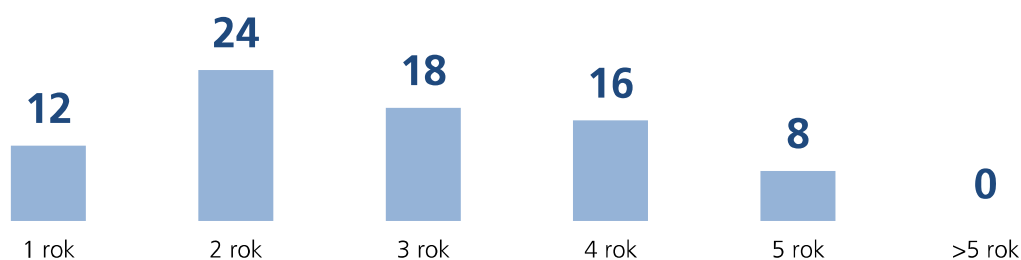
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 433 m², varav 5 280 m² utgör boyta och 153 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stamspolning	2021
Byte maskinpark tvättstuga	2021
Injustering & ombyggnad VVC-system	2021
Under mars 2019 utfördes en större renovering/upprustning av föreningens lekplatsområde och innergård. En ny kombinerad lekställning/rutschkana har etablerats samt även en gungställning.	2019
En utegrill murades upp på innergården. Dessutom renoverades/ommalades föreningens sopskåp.	-
Under våren 2017 renoverades, samt målades samtliga trappuppgångar i fastigheten.	2020
En total ometablering och nyplantering av samtliga rabatter på föreningens mark utförs under hösten 2017.	2017
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
	2015
Planerat underhåll	År
Renovering gårdsförråd	2022
OVK-besiktning	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

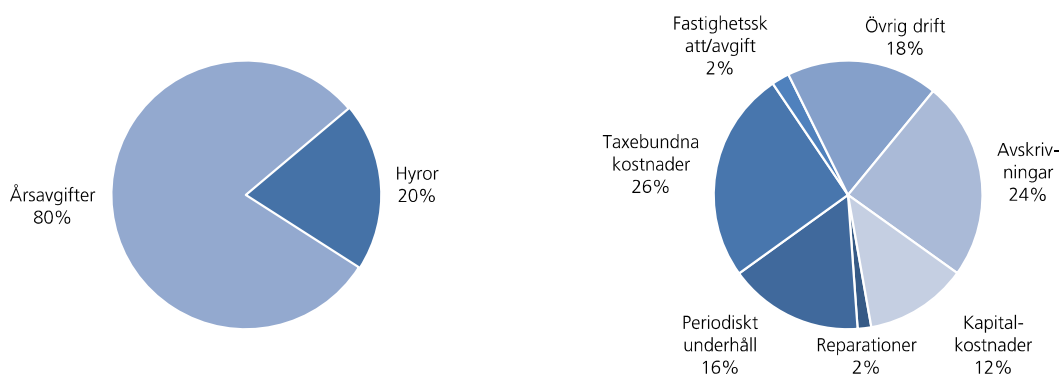
Avtal	Leverantör
Ekonomisk/teknisk/fastighetsförvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 324 295	2 857 974
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 974 439	3 989 507
Finansiella intäkter	12 042	9 145
Medlemsinsatser	3 000 000	2 360 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	295 677
	6 986 481	6 654 329
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 392 712	2 519 917
Finansiella kostnader	658 093	733 504
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	208 392
Ökning av kortfristiga fordringar	38 436	51 058
Minskning av långfristiga skulder	403 246	2 675 137
Minskning av kortfristiga skulder	205 569	0
	4 698 055	6 188 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 612 721	3 324 295
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 288 426	466 321

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2021 kan det kopplat till årets resultat nämnas att det som i bidrar till resultatet är upprustningen av tvättstugan samt den injustering av vvc-kretsen som utförts under året.

Det kan slutligen konstateras att kostnader samt intäkter för 2021 ligger i linje med föreningens långsiktiga ekonomiska plan och budget. För investeringar i tvättstuga etc. finns medel från tidigare lägenhetsförsäljningar att disponera.

Coronapandemin har under året haft viss påverkan för föreningen framför allt kopplat till längre ledtider för underhållsåtgärder etc.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	687	679	668
Hyror/m ² hyresrättsyta	735	774	916	942
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 577	11 666	12 259	13 909
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	15	
Värmekostnad/m ² totalyta	187	169	177	
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	20	
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	135	162	166
Soliditet (%)	48	47	45	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 340	-499	-681	-682
Nettoomsättning (tkr)	3 960	3 932	4 005	4 328

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 280 m² bostäder och 153 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 961 509	716 680	0	43 244 829
Upplåtelseavgifter	15 407 422	2 283 320	0	13 124 102
Fond för yttre underhåll	3 881 661	17 000	0	3 864 661
S:a bundet eget kapital	63 250 592	3 017 000	0	60 233 592
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-12 670 123	-17 000	-499 219	-12 153 904
Årets resultat	-1 340 033	-1 340 033	499 219	-499 219
S:a ansamlad förlust	-14 010 156	-1 357 033	0	-12 653 123
S:a eget kapital	49 240 436	1 659 967	0	47 580 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 340 033
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 653 123
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-17 000
summa balanserat resultat	-14 010 156

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

861 981
-13 148 175

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 959 703	3 931 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 736	57 545
Summa rörelseintäkter		3 974 439	3 989 507

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 041 745	-2 043 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 138	-384 722
Personalkostnader	Not 6	-93 828	-91 733
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 275 709	-1 244 451
Summa rörelsekostnader		-4 668 421	-3 764 368

RÖRELSERESULTAT

-693 982 **225 139**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 042	9 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-658 093	-733 504
Summa finansiella poster		-646 051	-724 359

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 340 033 **-499 219**

ÅRETS RESULTAT

-1 340 033 **-499 219**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	96 995 604	98 271 313
Summa materiella anläggningstillgångar	96 995 604	98 271 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	96 995 604	98 271 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 427	3 427
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 347 367	1 720 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	96 135	108 240
Summa kortfristiga fordringar	1 446 929	1 832 016
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 327 697	1 615 748
Summa kassa och bank	4 327 697	1 615 748
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 774 626	3 447 764
SUMMA TILLGÅNGAR	102 770 230	101 719 077

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 368 931	56 368 931
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 881 661	3 864 661
Summa bundet eget kapital		63 250 592	60 233 592
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 670 123	-12 153 904
Årets resultat		-1 340 033	-499 219
Summa ansamlad förlust		-14 010 156	-12 653 123
SUMMA EGET KAPITAL		49 240 436	47 580 469
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 945 039	36 265 078
Summa långfristiga skulder		23 945 039	36 265 078
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 277 713	16 360 920
Leverantörsskulder		187 132	163 200
Skatteskulder		10 652	8 323
Övriga skulder		462 116	678 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	647 142	662 825
Summa kortfristiga skulder		29 584 755	17 873 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 770 230	101 719 077

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	102 år	111 år
Stomkomplett, för.	15 år	5-10 år
Stomkomplett, medl.	5 år	5 år
Värmesystem	40 år	40 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Sekundärbyggnader	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 158 201	3 097 239
Avsättning inre fond	0	868
Hyror bostäder	661 505	697 158
Hyror lokaler	16 500	16 662
Hyror parkering	76 170	76 670
Hyror förråd	43 008	43 007
Elintäkter	360	360
Avgift andrahandsuthyrning	3 967	0
Öresutjämnning	-7	-2
	3 959 703	3 931 962

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	43 558
	Försäkringsersättning	0	13 147
	Övriga intäkter	14 736	840
		14 736	57 545
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	99 338	4 738
	Fastighetsskötsel beställning	34 938	48 348
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 610	50 175
	Snöröjning/sandning	62 239	0
	Städning entreprenad	59 897	52 206
	Städning enligt beställning	1 875	11 575
	Sotning	56 150	0
	Gemensamma utrymmen	0	73
	Garage/parkering	2 000	0
	Gård	5 500	11 750
	Serviceavtal	4 988	7 375
	Förbrukningsmateriel	2 867	1 835
	Störningsjour och larm	2 693	2 620
	Brandskydd	9 221	11 863
		363 315	202 557
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	57 024
	Tvättstuga	1 225	32 975
	Entré/trapphus	15 117	0
	Lås	2 096	15 892
	VVS	2 473	29 828
	Värmeanläggning/undercentral	2 380	17 629
	Ventilation	42 623	88 630
	Elinstallationer	7 818	14 849
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 381
	Fönster	0	5 671
	Balkonger/altaner	9 652	0
	Mark/gård/utemiljö	0	35 863
	Skador/klotter/skadegörelse	2 100	7 285
		85 484	309 027
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	347 378	0
	VVS	113 125	0
	Värmeanläggning	321 563	0
	Ventilation	59 540	0
	Bredband	20 375	0
		861 981	0
	Taxebundna kostnader		
	El	102 549	79 286
	Värme	1 018 242	918 078
	Vatten	147 290	138 102
	Sophämtning/renhållning	71 923	67 408
	Grovsopor	19 981	19 153
		1 359 985	1 222 027

Not 4	FORTS. DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	204 375	127 731
	Kabel-TV	21 829	27 029
	Bredband	30 216	37 770
		256 420	192 530
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 560	117 322
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 041 745	2 043 463
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 815	6 125
	Tele- och datakommunikation	4 954	3 896
	Juridiska åtgärder	20 500	12 033
	Inkassering avgift/hyra	2 004	1 350
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	31 125	5 250
	Föreningskostnader	1 364	19 592
	Förvaltningsarvode	89 400	209 558
	Förvaltningsarvoden övriga	15 438	6 625
	Administration	40 865	14 114
	Korttidsinventarier	9 868	0
	Konsultarvode	38 806	106 178
		257 138	384 722
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	69 750
	Sociala kostnader	22 428	21 983
		93 828	91 733
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	483 488	483 488
	Fasader/balkonger K3	423 280	423 280
	Stomkomplettering förening K3	108 299	108 299
	Stomkomplettering medlem K3	41 678	10 420
	Stamledningar VA K3	175 180	175 180
	Värmesystem K3	15 213	15 213
	Sekundärbyggnader K3	28 572	28 572
		1 275 709	1 244 451

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 328 320	109 119 928
	Nyanskaffningar	0	208 392
	Utgående anskaffningsvärde	109 328 320	109 328 320
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 057 007	-9 812 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 275 709	-1 244 451
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 332 716	-11 057 007
	Planenligt restvärde vid årets slut	96 995 604	98 271 313
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 590 535	31 590 535
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 218 000	53 218 000
	Taxeringsvärde mark	55 368 000	55 368 000
		108 586 000	108 586 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 000 000	108 000 000
	Lokaler	586 000	586 000
		108 586 000	108 586 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Kundfordringar 1	2 600	2 600
	Skattekonto	58 157	9 202
	Skattefordran	1 586	0
	Klientmedel hos SBC	1 285 024	1 708 547
		1 347 367	1 720 349
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	96 135	108 240
		96 135	108 240
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 864 661	3 661 661
	Reservering enligt stadgar	17 000	203 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 881 661	3 864 661

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,890 %	11 945 039	11 945 039	2022-06-13
SBAB	0,870 %	11 945 039	11 945 039	2023-05-09
SBAB	0,630 %	15 957 674	15 985 920	2022-06-14
SBAB	2,500 %	12 375 000	12 750 000	2024-09-13
Summa skulder till kreditinstitut		52 222 752	52 625 998	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 277 713	-16 360 920	
		23 945 039	36 265 078	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 847 067 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	61 747 000	61 747 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Värme	152 087	119 045
Arvoden	38 798	38 800
Sociala avgifter	12 187	12 191
Ränta	87 990	88 613
Avgifter och hyror	346 592	311 021
SBAB	0	93 155
Snöröjning	9 488	0
	647 142	662 825

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har för avsikt att, i takt med att ytterligare hyresgäster flyttar ut, sälja av hyresrättsbeståndet och amortera ner föreningens lån samt finansiera poster i underhållsplanen. En grovt schabloniserad uträkning av marknadsvärdet av hyresrättsbeståndet är: **31 068 800kr**

Total kvadratmeteryta för samtliga kvarvarande 10 hyresrätter: **608 kvm**

Snittpris/kvm vid försäljning av bostadsrätt (baserat på statistik från Hemnet avseende prisutveckling i Solberga de senaste 36 månaderna, beräknat från maj 2022): **51 100kr/kvm**

Föreningen har för avsikt att under 2022 ombilda en uppsagd hyresrätt till bostadsrätt samt försälja denna på öppna marknaden.

Kopplat till omvärldsläget kan justeringar av räntesatser, samt inflationen och kostnadsökningar på varor och tjänster komma att påverka föreningens framtida resultat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Charlotta Wallgren
Ordförande

Malin Brinkler
Ledamot

Hans Henrik Gunnerfalk
Ledamot

Jonas Gunnmo
Ledamot

Andreas Nerelius
Ledamot

Emelie Platander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Frida Lundgren
Extern revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Turmalinen 2 för år 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Turmalinen 2 för år 2021 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla årsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång, enligt 6 kap. 9§ lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar och 12 § i föreningens stadgar.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2020 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2021-07-07 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Lundgren

439FCE4BBC8E4D2...
Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se