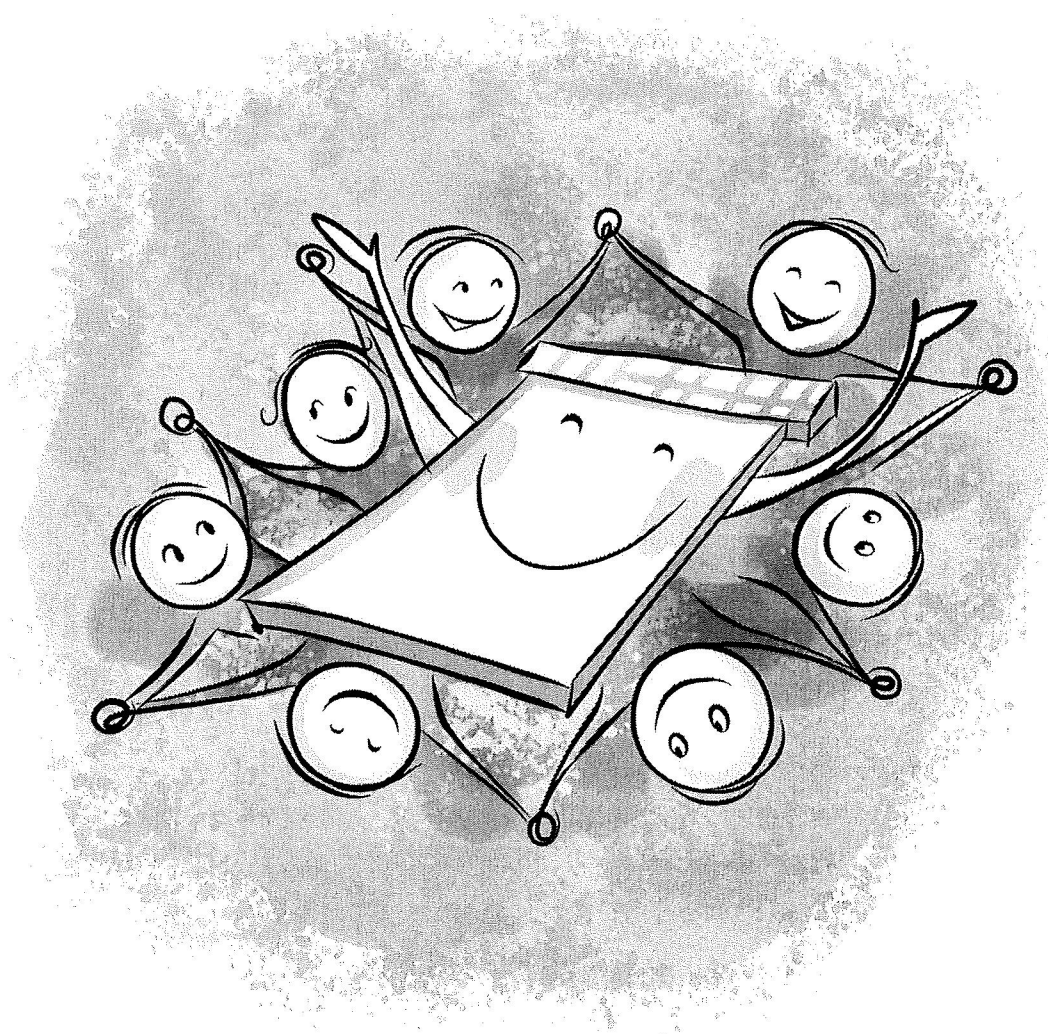


Årsredovisning 2019

BRF Turmalinen 2



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Turmalinen 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter 78 lägenheter, varav 67 med bostadsrätt och 11 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	-
Charlotta Wallgren	Ledamot	-
Caroline Stjärnfeldt	Ledamot	-
Malin Brinkler	Sekreterare	-

Valberedningen har under året haft följande sammansättning:

Christer Åkerblad

Revisor har under året bestått av:

Alexandra Salomsson, auktoriserad revisor, KPMG

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2019 genomförts av Storholmen Förvaltning.

Teknisk förvaltning har under 2019 genomförts av Storholmen Förvaltning.

Väsentliga händelser under 2015-2019

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.
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 rökevakuering 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.
- 2018 Under 2018 har två hyresgäster sagt upp sina hyreskontrakt, dessa lägenheter har därefter omvandlats till bostadsrätter och därefter överlåtits på marknaden och gett ett kapitaltillskott i föreningens ekonomi.
- 2018 En översikt av föreningens innergård har gjorts, med resultat att två bänkbord har införskaffats, samt att fartgupp har satts upp.
- 2019 Under mars 2019 utfördes en större renovering/upprustning av föreningens lekplatsområde och innergård. En ny kombinerad lekställning/rutschkana har etablerats samt även en gungställning. En utegrill murades upp på innergården. Dessutom renoverades/ommålades föreningens sopskåp. Sistnämnda arbetet kommer att slutföras under våren 2020.
- 2019 Avtal avseende ekonomisk- och fastighetsförvaltning sägs upp med Storholmen per 2019-12-31 och nytt avtal avseende samma förvaltningsområden tecknas med SBC. Detta med avsikt att sänka föreningens förvaltningskostnader.
- 2019 Ett hyresrättskontrakt sägs upp i december 2019, styrelsen har tagit beslut om att denna lägenhet ska ombildas till bostadsrätt och överlåtas på marknaden under 2020.

Kommentar årets resultat

Under verksamhetsåret 2019 kan det nämnas att det tagits en del kostnader för upprustning av föreningens utemiljö. Dessa kostnader har varit budgeterade för och kostnadsutfallet stämde väl mot budget för 2019. För att bekosta detta arbete har kapital tagits från inflöden genererade av tidigare ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter samt överlåtelse av dessa. Därmed ligger kostnader samt intäkter för 2019 i linje med föreningens långsiktiga ekonomiska plan och budget

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 2019 och styrelsen har även beslutat att avgiftsnivåerna kommer att vara fortsatt oförändrade under 2020.

Föreningen kommer att ombilda en hyresrätt och överlåta som bostadsrätt under 2020, vilket kommer ge ett kapitaltillskott i kassan och stärka föreningens ekonomi ytterligare. Delar av kapitalet kommer under året återinvesteras i mindre renoveringsprojekt av fastighet samt utemiljö.

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 kvarvarande 12 hyresrätter: **742 kvm**.

Snittpris/kvm vid försäljning av bostadsrätter i vår förening (baserat på 66 överlåtelse sedan ombildning 2010): **33,932 kr/kvm**

Vilket ger uppskattat marknadsvärde på hyresrättsbeståndet till **25 177 544 kr**

Inga poster med väsentlig kapitalpåverkan finnas att aktivera i föreningens underhållsplan under de närmaste åren.

Förändring av likvida medel	2019	2018
Likvida medel vid årets början	7 648 434	3 538 270
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 010 157	4 327 863
Finansiella intäkter	7 277	13 187
Minskning av kortfristiga fordringar	32 963	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	45 309
Upplåtelse/insats av bostadsrätt	0	4 310 000
	4 050 397	8 696 359
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-2 613 570	-3 230 694
Finansiella kostnader	-880 938	-918 092
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	-285 721	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	-6 553
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-4 735 613	-430 856
Minskning av kortfristiga skulder	-325 016	0
	-8 840 858	-4 586 195
Likvida medel vid årets slut	2 857 973	7 648 434
Årets förändring av likvida medel	-4 790 461	4 110 164

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 010	4 328	3 999	4 005	3 885
Årsavgifter och hyror	3 983	3 961	3 983	3 897	3 850
Driftnetto	193	223	258	-376	-644
Driftnetto exklusive avskrivningar	1 397	1 426	1 435	1 696	968
Resultat efter finansiella poster	-681	-682	-674	-1 310	-1 887
Balansomslutning	102 238	107 979	105 066	106 270	107 946
Fond för yttre underhåll	3 662	3 458	3 256	3 053	1 813
Soliditet (%)	45	43	41	41	42

Förändring av eget kapital

	Medlemsin satser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 676 339	11 332 592	3 458 661	-10 385 020	-682 120	46 400 452
Upplåtelse av bostadsrätt						0
Avsättning yttre Underhållsfond			203 000	-203 000		0
lanspråktagen yttre underhållsfond						0
Disposition av föregående års resultat:				-682 120	682 120	0
Årets resultat:					-680 764	-680 764
Belopp vid årets utgång	42 676 339	11 332 592	3 661 661	-11 270 141	-680 764	45 752 809

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-11 270 141
Årets resultat	-680 764
	-11 950 905

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 085 860
I ny räkning överföres	-13 036 765
	-11 950 905

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 982 754	3 961 308
Övriga intäkter		27 403	366 555
		4 010 157	4 327 863
Rörelsekostnader			
Förvaltningskostnader	3	-408 900	-516 094
Fastighetsskatt och -avgift		-113 266	-111 974
Fastighetskostnader	4	-1 958 188	-2 067 430
Övriga kostnader		-16 801	-96 728
Personalkostnader	5	-116 415	-109 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 203 690	-1 203 690
Summa rörelsekostnader		-3 817 260	-4 105 078
Rörelseresultat		192 897	222 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 277	13 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-880 938	-918 092
Summa finansiella poster		-873 661	-904 905
Resultat efter finansiella poster		-680 764	-682 120
Resultat före skatt		-680 764	-682 120
Årets resultat		-680 764	-682 120

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 945 196	75 426 914
Till- och ombyggnationer, renoveringar	7, 8, 9, 10	24 362 176	24 798 427
		99 307 372	100 225 341
Summa anläggningstillgångar		99 307 372	100 225 341
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 600	44 390
Övriga fordringar		6 439	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 372	60 889
Summa kortfristiga fordringar		72 411	105 374
<i>Kassa och bank</i>		2 857 974	7 648 434
Summa omsättningstillgångar		2 930 385	7 753 808
SUMMA TILLGÅNGAR		102 237 757	107 979 149

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 676 339	42 676 339
Uppåtelseavgifter		11 332 592	11 332 592
Fond för yttre underhåll		3 661 661	3 458 661
Summa bundet eget kapital		57 670 592	57 467 592
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 270 141	-10 385 020
Årets resultat		-680 764	-682 120
Summa fritt eget kapital		-11 950 905	-11 067 140
Summa eget kapital		45 719 687	46 400 452
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	13 125 000	13 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		42 176 135	46 536 748
Leverantörsskulder		403 647	442 151
Aktuella skatteskulder		4 267	8 201
Övriga skulder		430 628	440 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	378 393	650 659
Summa kortfristiga skulder		43 393 070	48 078 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 237 757	107 979 149

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till 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 får inte dras av från intäkterna. 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.

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt 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 %

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 061 450	3 015 686
Hyror bostäder	783 122	807 190
Hyror lokaler	61 512	61 512
Hyror parkeringsplatser	76 670	76 920
	3 982 754	3 961 308

Not 3 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	118 603	112 962
Arvode Ekonomisk förvaltning	115 752	113 466
Arvode Teknisk förvaltning	54 081	68 999
Arvode uppdrag/utredningar	76 007	194 334
Övrigt arvode	17 519	26 334
Konsultarvode	26 938	0
	408 900	516 095

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
Driftkostnader	1 277 128	1 305 025
Skötselkostnader	402 028	277 490
Reparationskostnader	156 257	454 734
Underhållskostnader	122 775	30 181
	1 958 188	2 067 430

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2019	2018
Styrelsearvoden	69 750	67 200
Sociala avgifter arvoden	21 915	19 899
Arvode extern revisor	24 750	22 063
	116 415	109 162

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 926 013	80 926 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 926 013	80 926 013
Ingående avskrivningar	-5 499 099	-5 017 381
Årets avskrivningar	-481 718	-481 718
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 980 817	-5 499 099
Utgående redovisat värde	74 945 196	75 426 914
Taxeringsvärden byggnader	53 218 000	40 296 000
Taxeringsvärden mark	55 368 000	27 257 000
	108 586 000	67 553 000

Not 7 Fasadarbeten

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 984 195	17 984 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 984 195	17 984 195
Ingående avskrivningar	-1 348 817	-872 886
Årets avskrivningar	-475 931	-475 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 824 748	-1 348 817
Utgående redovisat värde	16 159 447	16 635 378

Not 8 Fjärrvärmecentral

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	608 513	608 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	608 513	608 513
Ingående avskrivningar	-334 686	-319 473
Årets avskrivningar	-15 213	-15 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-349 899	-334 686
Utgående redovisat värde	258 614	273 827

Not 9 Stambyte

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 759 006	8 759 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 759 006	8 759 006
Ingående avskrivningar	-1 226 254	-1 051 074
Årets avskrivningar	-175 180	-175 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 401 434	-1 226 254
Utgående redovisat värde	7 357 572	7 532 752

Not 10 Standardförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 480	556 480
Inköp	285 721	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	842 201	556 480
Ingående avskrivningar	-200 010	-144 362
Årets avskrivningar	-55 648	-55 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 658	-200 010
Utgående redovisat värde	586 543	356 470

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 416	48 020
Övriga förutbetalda kostnader	12 956	12 869
	63 372	60 889

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,89	2022-06-13	11 945 039	11 945 039
SBAB	1,37	2020-06-12	11 945 039	11 945 039
SBAB	0,76	2020-12-16	2 300 137	2 330 375
SBAB	1,09		0	4 330 375
SBAB	0,76	2020-06-12	15 985 920	15 985 920
SBAB	2,50	2024-09-13	13 125 000	13 500 000
			55 301 135	60 036 748
Kortfristig del av långfristig skuld			42 176 135	430 856

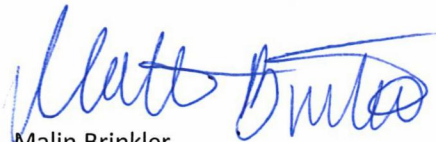
Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	61 747 000	61 747 000
	61 747 000	61 747 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Aviserade hyror	83 615	326 635
Upplupna räntor	98 656	105 011
Övrigt	196 121	219 014
	378 392	650 660

Stockholm 2020 - 04-23



Malin Brinkler



Johan Lusth



Anna Wallgren



Caroline Stjärnfeldt



Andreas Nerelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-24
KPMG AB



Alexandra Salomsson

Auktoriserad revisor