

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Opalen 1



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-18.

Extra föreningsstämma hölls 2016-12-05. Extra stämma hölls med anledning av fastställande av de nya stadgarna samt efterhörande om intresse av att bygga balkonger.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OPALEN 1	1973	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via If.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

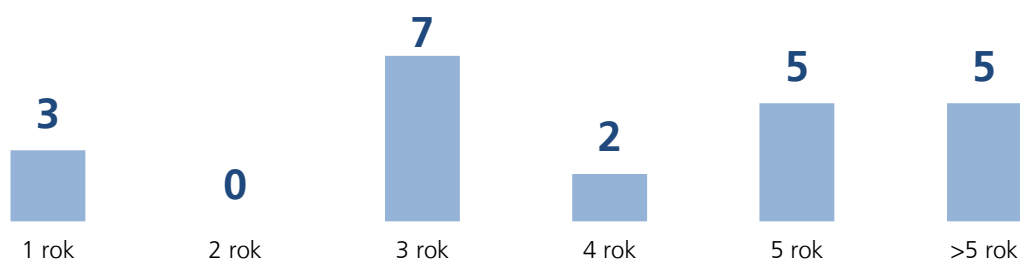
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 701 m², varav 2 701 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Tvättstuga
Snickarverkstad
Fem förråd för uthyrning

Kommentar

Uthyrda för en treårsperiod t.o.m.
2019

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av samtliga fönster samt byte av vissa fönster i vindsvåningarna	2015 - 2016	
Ny belysning/armaturer på innergården	2014	
Renovering av sophus	2014	
Byte av avloppsrör i källaren	2013	Tvättstuga och snickarverkstad
Renovering gårdsbjälklag	2012 - 2014	
Nya eldragningar i trapphus gård	2011	
Utbyte av undercentral, rengöring & injustering värmesystem	2011 - 2012	
Dränering av källarvägg norr	2011	I snickarverkstaden
Renovering av rökgångar	2009	Samtliga aktiva rökgångar renoverades.
Renovering av trappuppgångar	2009	Ommålning av trappuppgångar och entréer
Totalrenovering av balkonger	2005	
Nyinstallation hiss	1991	
Omläggning av tak	1991	
Omputsning av fasad	1987	
Planerat underhåll	År	
Underhållsmålning av yttertak	2017	
Renovering hissmaskin	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Redovisningstjänster	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

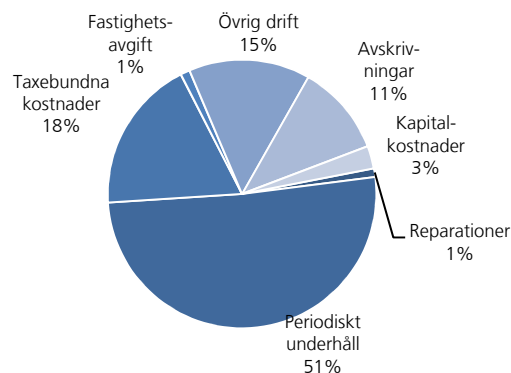
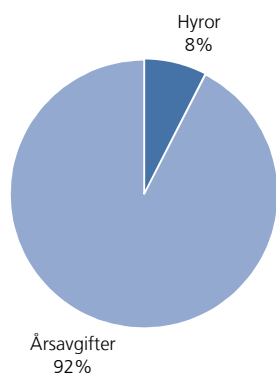
Styrelsen har sett över föreningens ekonomi; intäkter samt planerade investeringar. Avgifterna har inte höjts på många år.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna per första januari 2017 med 3% och förrådshyrorna indexuppräknades med 2%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 728 220	634 220
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 198 944	1 216 416
Finansiella intäkter	1 360	1 865
Minskning kortfristiga fordringar	13 182	94
Kapitaltillskott	0	2 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	164 476
	1 213 486	3 382 851
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 057 885	2 235 338
Finansiella kostnader	63 497	53 513
Minskning av kortfristiga skulder	252 461	0
	2 373 843	2 288 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	567 863	1 728 220
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 160 357	1 094 000

*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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterprojektet avslutades under våren 2016.

Mindre underhåll:

- renovering och målning av porten mot Parmmätargatan
- trappan ned till källaren har justerats efter det att renoveringen av gårdsbjälklaget gjorde att första steget blev alltför högt
- belysning har monterats vid port 14 mot gården
- tak över port 14 mot gården raserades av snöfall och har återställts

Övrigt:

- brandskyddsarbetet har formaliserats genom att en av medlemmarna har tagit på sig ansvaret och rapporterar till styrelsen
- sotning enligt gällande 4-årskontroll har genomförts av kakelugnar och rökkanaler

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	410	410	410	410
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 231	1 231	1 231	860
Elkostnad/m ² totalyta	7	7	7	10
Värmekostnad/m ² totalyta	122	117	97	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	12	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	20	29	25
Soliditet (%)	64	66	65	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 184	-1 334	-177	182
Nettoomsättning (tkr)	1 199	1 168	1 160	1 111

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 701 m² bostäder.

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	4 350 000	0	0	4 350 000
Upplåtelseavgifter	500 000	0	0	500 000
Kapitaltillskott	4 500 000	0	0	4 500 000
Fond för yttre underhåll	132 000	132 000	-1 034 661	1 034 661
S:a bundet eget kapital	9 482 000	132 000	-1 034 661	10 384 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 055 302	-132 000	-299 771	-1 755 530
Årets resultat	-1 184 224	-1 184 224	1 334 432	-1 334 432
S:a ansamlad förlust	-3 371 526	-1 316 224	1 034 661	-3 089 963
S:a eget kapital	6 110 474	-1 184 224	0	7 294 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 184 224
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 055 302
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-132 000
summa balanserat resultat	-3 371 526

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 371 526
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 198 944	1 168 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	48 300
Summa rörelseintäkter		1 198 944	1 216 416
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 935 226	-2 031 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 594	-203 629
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-263 146	-263 863
Summa rörelsekostnader		-2 320 965	-2 499 036
RÖRELSERESULTAT		-1 122 021	-1 282 619
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 360	1 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 497	-53 513
Summa finansiella poster		-62 137	-51 648
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 184 158	-1 334 267
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-66	-165
		-66	-165
ÅRETS RESULTAT		-1 184 224	-1 334 432

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 907 961	9 156 107
Maskiner och inventarier	Not 8	4 066	19 066
Summa materiella anläggningstillgångar		8 912 027	9 175 173
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 914 227	9 177 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	753 115	1 753 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	13 738
Summa kortfristiga fordringar		753 115	1 767 448
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		2 241	2 241
		2 241	2 241
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-49 982	109 224
Summa kassa och bank		-49 982	109 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		705 374	1 878 913
SUMMA TILLGÅNGAR		9 619 601	11 056 286

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 850 000	4 850 000
Kapitaltillskott		4 500 000	4 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	132 000	1 034 661
Summa bundet eget kapital		9 482 000	10 384 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 187 302	-1 755 530
Årets resultat		-1 184 224	-1 334 432
Summa fritt eget kapital		-3 371 526	-3 089 963
SUMMA EGET KAPITAL		6 110 474	7 294 698
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 323 750	3 323 750
Summa långfristiga skulder		3 323 750	3 323 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		83 630	351 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	101 747	86 348
Summa kortfristiga skulder		185 377	437 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 619 601	11 056 286

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200år	200år
Fastighetsförbättringar	20år, 30år	20år, 30år
Standardförbättringar	20år	20år
Balkong/terrass	30år	30år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	25år	25år
Inventarier	5år	5år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 108 523	1 108 523
Hyror lokaler	90 396	59 568
Fakturerade kostnader	-2	0
Öresutjämning	27	25
	1 198 944	1 168 116

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	13 738
Försäkringsersättning	0	34 562
Övriga intäkter	0	0
	0	48 300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	4 063
	Städning entreprenad	36 420	38 755
	Sotning	46 074	0
	Hissbesiktning	1 773	1 718
	Myndighetstillsyn	6 480	0
	Gemensamma utrymmen	912	986
	Gård	899	0
	Serviceavtal	2 826	4 230
	Förbrukningsmateriel	379	1 184
	Brandskydd	0	865
		95 763	51 801
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 547
	Entré/trapphus	8 521	0
	Lås	4 276	1 053
	Värmeanläggning/undercentral	1 263	0
	Elinstallationer	3 826	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 156	0
	Hiss	4 948	12 994
		24 990	25 594
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	52 625
	Fönster	1 215 273	1 332 982
		1 215 273	1 385 607
	Taxebundna kostnader		
	El	19 108	19 214
	Värme	330 282	315 709
	Vatten	42 782	33 611
	Sophämtning/renhållning	48 278	29 854
	Grovsopor	0	15 675
		440 450	414 062
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 908	61 713
	Kabel-TV	22 986	22 461
	Bredband	42 960	42 960
		130 854	127 134
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 896	27 346
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 935 226	2 031 544
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	15 438
	Föreningskostnader	337	0
	Fritids- och trivselkostnader	130	0
	Förvaltningsarvode	55 152	52 992
	Administration	3 410	3 009
	Konsultarvode	46 000	127 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
		122 594	203 629

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	15 669	15 669
	Stomme och grund K3	97 089	97 089
	Förbättringar	135 388	135 388
	Maskiner	0	717
	Inventarier	15 000	15 000
		263 146	263 863
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 830 199	11 830 199
	Utgående anskaffningsvärde	11 830 199	11 830 199
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 674 092	-2 425 946
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 057	-151 057
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 825 149	-2 577 003
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 907 961	9 156 107
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 588 000	1 588 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	34 000 000
		66 000 000	60 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	60 000 000
		66 000 000	60 000 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	96 498	96 498
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	96 498	96 498
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-77 432	-61 716
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 000	-15 717
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-92 432	-77 433
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 066	19 065

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	27 371	26 364	
	Skattefordran	107 899	108 350	
	Klientmedel hos SBC	617 845	1 618 996	
		753 115	1 753 710	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200	
		2 200	2 200	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	
	Ersättning medlem	0	13 738	
		0	13 738	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum 300st	28 2 241	4 340	2 241
		2 241	4 340	2 241
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	1 034 661	1 120 482	
	Reservering enligt stadgar	0	120 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 034 661	-205 821	
	Vid årets slut	0	1 034 661	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	2 323 750	2 323 750	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		3 323 750	3 323 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		3 323 750	3 323 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 323 750 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	4 249 400	4 249 400

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

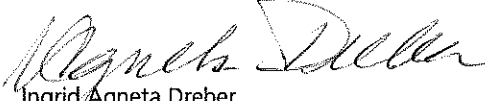
Under 2017 är det planerat att underhållsmåla taket, byta det udda fönstret i trapphusen, utöka möjligheten till cykelparkering på gården samt uppfräschning av tvättstuga och WC i källaren.


En grupp medlemmar undersöker möjligheten att bygga balkonger.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	4 759	2 514
	Förutbetalda avgifter och hyror	96 988	83 834
		101 747	86 348

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18/3 2017


Ingrid Agneta Dreber
Ledamot



Birgitta Christina Edberg
Ledamot


Leif Erik Gustafsson
Ledamot


Henrik Märten Oscarsson
Ledamot


Christina M K Ragsten Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2017


Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Opalen 1
Org.nr. 702002-9133

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Opalen 1 för år 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 dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga 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 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 upplyser, 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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Opalen 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Mitt mål beträffande 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:

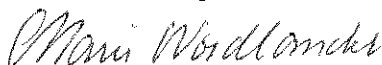
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 3 april 2017



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor