



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Opalen nr 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2027.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna sänktes med 10% från årsskiftet men kommer att justeras tillbaka något under året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Frida Jakobsson	Ledamot
Isabel Kempe	Ledamot
Robert Gustav Åke Reuterhäll	Ledamot
Niklas Sävås Nikolaisen	Ledamot

Urträdde ur föreningen samt
styrelsen 31/10 2018

Jan Jesper Robert Gådin	Suppleant
Sven Erik Gunnar Hammar	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Anders Boysen, Frida Jakobsson och Isabel Kempe.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann-Christine Skyttberg	Ordinarie Extern
Sven Anders Boysen	Ordinarie Intern
Karl Håkan Gunnar Lissinger	Suppleant Intern

Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Måns Jacobsson	
Vivian Jönsson	Sammanställande
Elisabet Lanz	
Gösta Larsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OPALEN 8	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

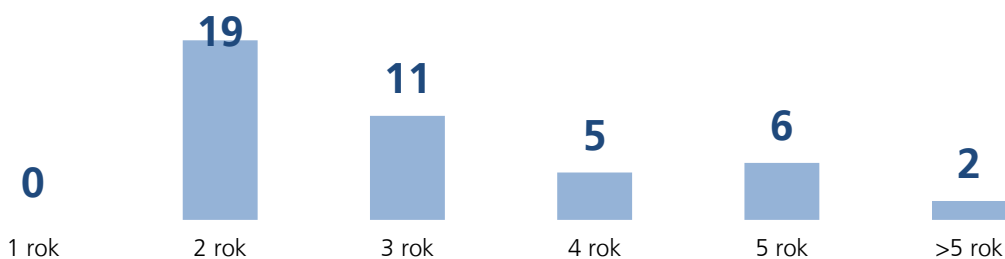
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 877 m², varav 3 632 m² utgör lägenhetsyta och 245 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Företagsprofilering

Yta

46 m²

Löptid

kontrakt på 3 år, löper ut 2020-09-30 med 9 månaders uppsägningstid.

Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Kommentar

Hobbyrum med snickarbänk

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stenplattor entré ettan och bergsgg.	2018	Underhåll
Drift/Service VV	2018	Underhåll, byte av ventiler
Ny takvärmeanläggning	2018	Underhåll
Spolning av avlopp	2018	Var planerat till 2019 men tidigare lades till 2018 pga stopp i Gårdhuset.
Radonmätning	2017 - 2018	Redovisat februari 2018
Brandskyddsanalys	2017	
Hisskorgar	2016	nya golv, målning
Takmålning	2015	Alla tak har målats/åtgärdas
OVK godkänt	2015	
Fasadrenovering gårdshus	2015 - 2016	Åtgärdat puts/slapp
Renovering av innergård	2015 - 2016	
Byte drivaxel i ettans hiss	2014	
Renovering av tvättstugan	2013	
Översyn och åtgärd elledningar	2013 - 2014	
Spolning av alla avlopp	2013	
Tak över gårdshusets entré	2013	
Installation av termostater på alla element	2012	
Byte av värmväxlare	2012	
Fönsterrenovering	2011	Garanti i 5 år
Cykeltak och förbättrad placering av sopkärl	2010	
Hissrenovering	2010	Serviceåtagande i 2 år - Nytt löpande serviceavtal
Brand- o säkerhetsanalys m efterfölj åtgärder	2010 - 2011	
Nya garagedörrar med ovanljus	2010	
Eluppvärmning stuprör	2009	Komplettering
Portar och passager	2009	Nya portar/passager med automatisk dörröppning
Målning av taket	2008	
Eluppvärmning stuprör	2006	
Renovering av balkonger	2005	Nya balkongplattor och förstärkning av balkar.
Omputsning av fasad	2005	Hel omputsning av fasad mot gatan.
Fönsterventiler	2005	
Utvändig målning fönster mot gata	2002	
Snörasskydd på tak	2002	Komplettering 2006
Rörstambyte	1987	
Elstambyte	1984	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av entré	2019	Underhåll. Avaktar beroende på ev råvindsförsäljning.
Rensning av luftkanaler	2021	
OVK	2021	Vart 6e år
Tak	2025	Omläggning tak
Spolning avlopp	2026	Underhåll vart 6-8 år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor/Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Driftia
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Söderbergs mattleasing
TV	Bredbandsbolaget

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med låg belåning. Marknadsläget med fortsatt låga räntor är en faktor som har varit positiv under 2018. Föreningen har stora tillgångar i form av outnyttjade vindsutrymmen.

Då vi har haft god likviditet i kassan beslöts att sänka månadsavgiften med 10% till årsskiftet. Detta kan ha visat sig vara ett något förhastat beslut och viss justering av årsskiftets sänkning av avgiften kommer sannolikt ske efter utvärdering efter kvartal 1. Detta på grund av att styrelsen sent 2018 identifierade oförutsedda kostnader som inte fanns med i underhållsplanen, som tillkommer i budget för 2019. Det gäller till exempel en rättgiljotin (kostnader för montering och löpande underhåll) och eventuella nyinvesteringar i värmesystemet. En möjlig justering av avgiften igen kommer troligen fortsatt vara lägre än vad vi hade 2018.

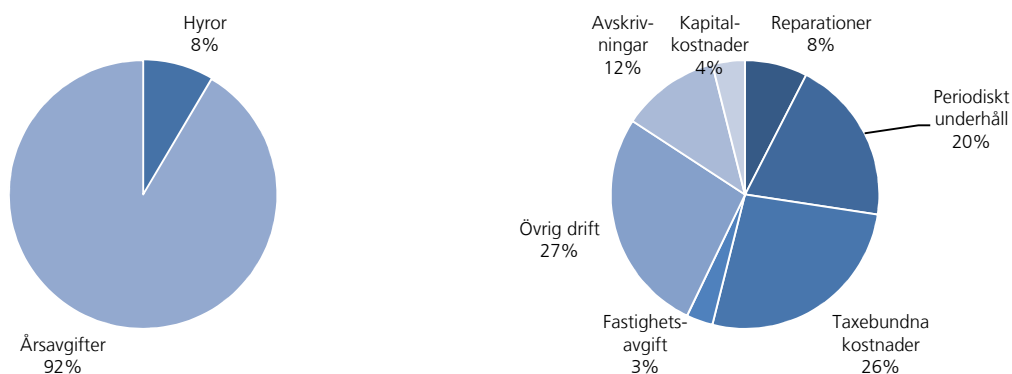
31 oktober 2018 flyttade Niklas Sävås, styrelsens kassör, vilket innebar att han även lämnade styrelsens arbete från detta datum.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 343 888	1 950 948
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 344 107	2 341 637
Finansiella intäkter	83	1
Minskning kortfristiga fordringar	946	11 583
Ökning av kortfristiga skulder	94 393	0
	2 439 529	2 353 221
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 255 253	1 705 441
Finansiella kostnader	105 787	126 245
Minskning av långfristiga skulder	1 093 232	93 232
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 363
	3 454 272	1 960 282
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 329 144	2 343 888
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 014 743	392 939

*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 1 337 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

Viktiga händelser under året

- Radonmätningen slutfördes. Vi har inga höga värden av radon i huset.
- Förstärkt självdrag tillfördes gårdshuset genom vinddrivna snurror på taket.
- Stadgarna uppdaterades utifrån gällande lagstiftning.
- Samtliga ventiler i värmesystemet är utbytta. Asbest är borttaget.
- Stamspolning genomfördes.
- Kungsholms kyrkoplan 1 och Bergsgatan 12 entréer underhölls genom stenspöling/stenarbeten.
- Ny takvärmearläggning för att motverka is och snö på taket. Ny el i kablar och rännor.
- Beslut om att installera rättgiltjotin fattades.

Akuta händelser under året:

- Vattenskada i Gårdshuset mellan plan 2 och 3 i december 2017. Åtgärder pågick inledningsvis 2018. En stor del av kostnaden hamnade på föreningen. Vattenskadan åtgärdades skyndsamt.
- Hissen i uppgång Kungsholms kyrkoplan 1 klarade inte hissbesiktningen pga. larmfunktion ur funktion. Detta är åtgärdat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st.
Överlåtelse under året: 4 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	588	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 471	1 463	1 466	1 481
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 924	2 225	2 250	2 275
Elkostnad/m ² totalyta	11	19	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	149	142	141	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	33	34	31
Soliditet (%)	3	6	4	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-336	191	-623	-1 616
Nettoomsättning (tkr)	2 344	2 342	2 327	2 329

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 632 m² bostäder och 245 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	325 200	0	0	325 200
Uppskrivningsfond	2 739 845	-134 112	0	2 873 957
Upplåtelseavgifter	2 366 000	0	0	2 366 000
Fond för yttre underhåll	421 213	266 544	-111 875	266 544
S:a bundet eget kapital	5 852 258	132 432	-111 875	5 831 701
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 296 049	-132 432	302 834	-5 466 452
Årets resultat	-335 842	-335 842	-190 959	190 959
S:a ansamlad förlust	-5 631 892	-468 274	111 875	-5 275 492
S:a eget kapital	220 366	-335 842	0	556 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-335 842
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 163 617
Uppskrivningsfond 2018	44 704
Justering uppskrivningsfond 2016-2017	89 408
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 544
summa balanserat resultat	-5 631 891

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

421 213
-5 210 678

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 344 107	2 341 637
Summa rörelseintäkter		2 344 107	2 341 637
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 997 896	-1 442 438
Övriga externa kostnader	Not 4	-161 052	-166 854
Personalkostnader	Not 5	-96 306	-96 149
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-318 992	-318 992
Summa rörelsekostnader		-2 574 245	-2 024 433
RÖRELSERESULTAT		-230 138	317 204
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 787	-126 245
Summa finansiella poster		-105 704	-126 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-335 842	190 959
ÅRETS RESULTAT		-335 842	190 959

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	6 677 076	6 996 068
Summa materiella anläggningstillgångar	6 677 076	6 996 068
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 679 876	6 998 868
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	1 330 766	2 346 456
Summa kortfristiga fordringar	1 330 766	2 346 456
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 140	1 140
Summa kassa och bank	1 140	1 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 331 906	2 347 596
SUMMA TILLGÅNGAR	8 011 782	9 346 463

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 691 200	2 691 200
Uppskrivningsfond		2 739 845	2 873 957
Fond för yttre underhåll	Not 10	421 213	266 544
Summa bundet eget kapital		5 852 258	5 831 701
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 296 049	-5 466 452
Årets resultat		-335 842	190 959
Summa fritt eget kapital		-5 631 892	-5 275 492
SUMMA EGET KAPITAL		220 366	556 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 893 596	7 986 828
Summa långfristiga skulder		6 893 596	7 986 828
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	93 232	93 232
Leverantörsskulder		263 782	122 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	540 806	588 183
Summa kortfristiga skulder		897 820	803 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 011 782	9 346 463

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fasadrenovering	25 år	25 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 128 602	2 128 602
Årsavgifter - garage	8 238	8 238
Hyror lokaler	67 644	67 320
Hyror garage	130 735	128 590
Avgift andrahandsuthyrning	8 860	8 860
Öresutjämning	28	27
	2 344 107	2 341 637

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 577	60 000
	Fastighetsskötsel beställning	15 772	13 304
	Snöröjning/sandning	34 760	22 857
	Städning entreprenad	72 456	66 418
	Städning enligt beställning	11 750	0
	Mattvätt/Hyrmattor	26 316	26 316
	Sotning	8 934	0
	Hissbesiktning	3 193	6 515
	Myndighetstillsyn	1 130	5 551
	Bevakning	0	1 663
	Gemensamma utrymmen	1 205	592
	Gård	2 085	2 901
	Serviceavtal	0	24 637
	Förbrukningsmateriel	4 397	1 289
	Teleport/hissanläggning	35 728	9 809
		279 303	241 853
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 838	5 161
	Tvättstuga	2 500	0
	Entré/trapphus	2 000	0
	Lås	7 368	3 624
	VVS	20 028	31 313
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 651
	Elinstallationer	11 001	19 411
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 975	0
	Hiss	15 622	22 877
	Fasad	0	4 432
	Garage/parkering	20 001	6 813
	Skador/klotter/skadegörelse	0	24 025
	Vattenskada	109 178	0
		203 511	122 307
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	52 188	0
	Entré/trapphus	75 000	0
	VVS	276 997	0
	Ventilation	4 381	0
	Elinstallationer	25 000	0
	Tak	87 076	0
	Fönster	0	111 875
	Garage/parkering	10 525	0
		531 167	111 875
	Taxebundna kostnader		
	El	42 829	71 996
	Värme	578 241	550 898
	Vatten	53 496	51 028
	Sophämtning/renhållning	28 285	26 370
	Grovsopor	4 860	1 766
		707 711	702 058
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 369	51 885
	Kabel-TV	42 724	42 296
	Bredband	85 140	85 140
		190 233	179 321
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 971	85 025
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 997 896	1 442 438

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	103	132
	Juridiska åtgärder	10 250	9 750
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	18 187
	Föreningsomkostnader	3 375	4 500
	Styrelseomkostnader	4 150	3 490
	Fritids- och trivselkostnader	2 502	1 098
	Förvaltningsarvode	98 307	94 736
	Administration	2 457	3 248
	Konsultarvode	11 486	20 861
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	5 430
		161 052	166 854

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	21 306	21 149
		96 306	96 149

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	53 169	53 169
	Förbättringar	265 823	265 823
		318 992	318 992

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 230 177	11 230 177
	Utgående anskaffningsvärde	11 230 177	11 230 177
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 234 109	-3 915 117
	Årets avskrivningar enligt plan	-318 992	-318 992
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 553 101	-4 234 109
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 677 076	6 996 068
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	813 000	813 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 986 000	30 986 000
	Taxeringsvärde mark	57 862 000	57 862 000
		88 848 000	88 848 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	2 848 000	2 848 000
		88 848 000	88 848 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	898	898
	Skattefordran	1 864	2 810
	Klientmedel hos SBC	1 328 004	2 342 748
		1 330 766	2 346 456

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	266 544	271 299
	Reservering enligt stadgar	266 544	266 544
	Enligt omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-111 875	-271 299
	Vid årets slut	421 213	266 544

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,580 %	734 000	742 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,370 %	2 416 128	3 452 760	2021-03-01
	Handelsbanken	1,350 %	487 500	492 500	2019-06-01
	Handelsbanken	1,170 %	950 000	960 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,630 %	2 399 200	2 432 800	2020-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 986 828	8 080 060	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-93 232	-93 232	
			6 893 596	7 986 828	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 520 668 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 407 600	8 407 600

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
	Ränta	5 159	8 009
	Avgifter och hyror	437 082	481 609
		540 806	588 183

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har gett Gleipnergruppen i uppdrag att ta fram en förstudie kring ett potentiellt vindsprojekt, d.v.s. sälja råvinden för att skapa nya lägenheter. Detta gjordes dels eftersom stämman 2018 röstade igenom ett tilläggsyrkande att styrelsen skulle se över föreningens gemensamma utrymmen, samt för att undersöka vilka synergier och ekonomiska fördelar som kan skapas åt föreningen i och med att taket måste läggas om inom en 5 års period. Förstudien är kostnadsfri, med villkor att om föreningens medlemmar röstar igenom förslaget på en stämma får Gleipnergruppen uppdraget att agera mäklare.

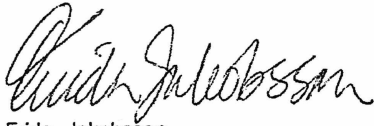
Ett informationsmöte om detta hölls den 14 januari 2019. Inga beslut för vidare steg är fattade utan det görs på en stämma eller en extrastämma, när styrelsen väljer att lägga fram förslaget. Arbetet fortgår.

Styrelsens underskrifter

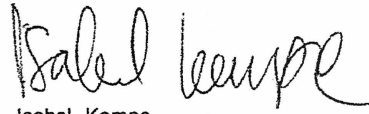
STOCKHOLM den

11 13

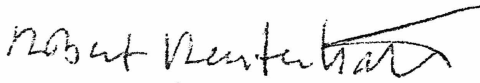
2019



Frida Jakobsson
Ledamot



Isabel Kempe
Ledamot



Robert Gustav Åke Reuterhäll
Ledamot



Niklas Sävås Nikolaisen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

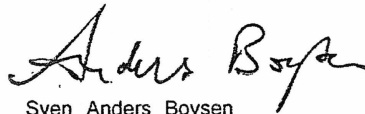
14

1 mar

2019



Ann-Christine Skyttberg
Extern revisor



Sven Anders Boysen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Opalen nr 8 org nr 700201-6015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Opalen nr 8 för år 2018.

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 2018 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 för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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 de 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. De 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 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 nr 8 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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

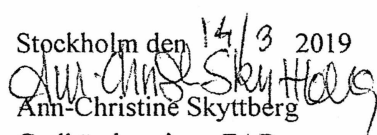
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att skaffa revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 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 bostadsrättslagen

Stockholm den 14/3 2019

Ann-Christine Skyttberg
Godkänd revisor, FAR

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 916 100	2 128 602	2 128 600
Årsavgifter - garage	9 000	8 238	8 200
Hyror lokaler	68 000	67 644	115 000
Hyror garage	146 000	130 735	130 700
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 860	0
Öresutjämning	0	28	0
	2 139 100	2 344 107	2 382 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-62 000	-61 577	-61 200
Fastighetskötsel beställning	-27 000	-15 772	-12 200
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	0	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-34 760	-25 000
Städning entreprenad	-69 000	-72 456	-73 900
Städning enligt beställning	0	-11 750	0
Mattvätt/Hyrmattor	-27 000	-26 316	-26 800
Sotning	0	-8 934	0
Hissbesiktning	-6 000	-3 193	-3 200
Myndighetstillsyn	-5 000	-1 130	0
Bevakning	-1 000	0	-11 250
Gemensamma utrymmen	0	-1 205	0
Gård	-4 000	-2 085	-5 000
Serviceavtal	-25 000	0	-34 600
Förbrukningsmateriel	-2 000	-4 397	-2 500
Teleport/hissanläggning	-10 000	-35 728	0
	-270 000	-279 303	-255 650
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-13 838	-100 000
Tvättstuga	0	-2 500	0
Entré/trapphus	0	-2 000	0
Lås	0	-7 368	0
VVS	0	-20 028	0
Elinstallationer	0	-11 001	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 975	0
Hiss	0	-15 622	0
Garage/parkering	0	-20 001	0
Skador/klotter/skadegörelse	-50 000	0	0
Vattenskada	0	-109 178	0
	-150 000	-203 511	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	-52 188	-150 000
Entré/trapphus	0	-75 000	-250 000
VVS	0	-276 997	0
Ventilation	0	-4 381	0
Elinstallationer	0	-25 000	0
Tak	0	-87 076	0
Garage/parkering	0	-10 525	0
	-100 000	-531 167	-400 000

Taxebundna kostnader			
El	-74 000	-42 829	-73 200
Värme	-573 000	-578 241	-570 200
Vatten	-51 000	-53 496	-52 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-28 285	-27 200
Grovsopor	-1 000	-4 860	-7 500
	-726 000	-707 711	-730 100
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-54 000	-62 369	-52 900
Kabel-TV	-44 000	-42 724	-43 100
Bredband	-88 000	-85 140	-86 800
	-186 000	-190 233	-182 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 000	-85 971	-86 700
	-87 000	-85 971	-86 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-103	-500
Juridiska åtgärder	0	-10 250	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 375	-18 600
Föreningskostnader	-4 000	-3 375	-3 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-4 150	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 502	-1 000
Förvaltningsarvode	-99 000	-98 307	-98 400
Administration	-4 000	-2 457	-4 000
Konsultarvode	0	-11 486	-18 200
Föreningsavgifter	-4 000	-5 082	-5 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 540	-5 500
	-138 000	-161 052	-158 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 000	-74 000	-68 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-1 000	-7 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-21 306	-23 600
	-96 000	-96 306	-98 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-53 000	-53 169	-53 200
Förbättringar	-265 000	-265 823	-265 800
	-318 000	-318 992	-319 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 071 000	-2 574 245	-2 331 150
RÖRELSERESULTAT	68 100	-230 138	51 350
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	83	0
Låneräntor	-120 000	-105 787	-120 000
	-120 000	-105 704	-120 000
RESULTAT	-51 900	-335 842	-68 650