



# Årsredovisning 2019

Brf Opalen 2

Org. 702001-6007

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Opalen 2 i Stockholms kommun förvärvades 1924-01-01.

Föreningens består av två flerbostadshus på adress Parmmätargatan 22. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1237 kvm, varav 1184 kvm utgör lägenhetsyta och 53 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
11 st 1 rum och kök  
14 st 2 rum och kök  
3 st 3 rum och kök

Av dessa 28 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en lokal som varit outhyrd sedan 2015-06-01.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1997 hos Bolagsverket. Innan dess hade föreningen varit bostadsförening sedan 1923. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-06-24. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Förvaltningsavtal** avseende den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB. För den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel har föreningen inget avtal.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2018, vilken sträcker sig 30 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Takmålning	2004
Nya tvättmaskiner	2006
Säkerhetsdörrar	2007
OVK-besiktning	2014
Okulär besiktning, gårdsbjälklag	2014
Ny torktumlare	2014
Brandskyddskontroll	2014
Installering av ramp	2015
Gårdsrenovering	2015
Radonmätning	2017

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 36 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 37. Under året har 5 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-24 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sarah Greenwood ledamot/ordf.  
Ilja Jakerson ledamot/kassör

Anton Svensson	ledamot/sekr.
Rasmus Östberg	ledamot
Angelika Berg	ledamot
Siri Axelson	suppleant
Paul Sredojevic	suppleant
Erika Sahlqvist	suppleant

Till **revisor** har Olov Renberg, intern revisor, valts. David Romell valdes som revisorssuppleant.

**Valberedningen** består av Lotta Romell och Barbro Winnerbäck.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Balcona AB uppförde balkonger på väggar åt gården under våren 2019 (14 balkonger och en uteplatsdörr). Byggnationen avlöpte förhållandevis problemfritt och i enlighet med tidsplanen. Kostnaden för denna byggnation bärs till fullo av de medlemmar som lät bygga och till ingen del av föreningen. Balkongägare betalar en månatlig balkongavgift, för närvarande 75 kr (cirka 2% av prisbasbeloppet), sedan juli 2019. Balkongavgifterna finns på ett separat konto.

I enlighet med rekommendationerna i den underhållsplan vi låtit upprätta har vi låtit genomföra renoveringar av gathusets yttre. Efter upphandling slöts avtal med Renovator Innovation AB om att de skulle täta samt måla taket och med Simplehouse Byggservice AB om att de skulle måla om fasaden mot gården samt renovera fönstren. Allt arbete som kräver byggnadsställningar avslutades under 2019. Fönsterbågarna kommer att renoveras under 2020. Ventiler installerades i anslutning till de fönster som vetter åt gården. Under arbetet på taket upptäcktes att de gamla dragförbättrarna var svårt rostangripna och osäkert förankrade. Dessa har nu avlägsnats och ersatts med mindre och effektivare dragförbättrare.

Cirka 60% av renoveringskostnaderna betalades med föreningens egna resurser, vi lånade därtill 400 000 kr i november 2019. I maj 2019 lät vi binda räntan på tre år på de tre av våra lån där den tidigare varit rörlig.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än föregående år. Förändringen beror på de kostnader föreningen haft för genomförda underhållsarbeten på fastigheten under 2019.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och eventuella upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr.
Takrenovering, gathus	325
Nya dragförbättrare till skorstenarna, gathus	34
Fasadmålning, gathus (väggar åt gården)	490
Fönsterkarm- och fönsterbleckrenovering + installation av nya ventiler i gathuset (fönster åt gården).	138

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet för kommande år framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterbågrenovering, gathus	2020	134
Tak/fasad/fönsterrenovering, gårdshus	2020-21	

## Förändring Eget kapital

	Insatser & kapitaltillskott	Uppskrivningsfond	Yttre fond + balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>371 555</b>	<b>3 470 284</b>	<b>251 097</b>	<b>-2 836 852</b>	<b>157 040</b>	<b>1 413 124</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			86 379	-86 379		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				157 040	-157 040	
Kapitaltillskott	1 559 224					1 559 224
Balkongfond			5 925			5 925
Uppskrivningsfond						
Avskrivning uppskrivningsfond		-14 858		14 858		
Årets resultat					-672 244	-672 244
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 930 779</b>	<b>3 455 426</b>	<b>343 401</b>	<b>-2 751 333</b>	<b>-672 244</b>	<b>2 306 029</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	889	806	791	730	767
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-672	157	105	145	-3 024
Soliditet, %	23,8	17,0	14,7	-47,8	-52,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	732	666	666	605	605
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 094	5 756	6 035	6 035	6 035
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	271	271	271	271	271
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,33	1,37	1,83	1,44	2,15
Fastighetens belåningsgrad, % **	79	90	94	173	172

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 751 333
Årets resultat	-672 244
	<hr/>
	-3 423 577
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	112 095
Ur yttre fond ianspråktagas	-449 571
I ny räkning överföres	-3 086 101
	<hr/>
	-3 423 577

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	888 816	797 474
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 885
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>888 816</b>	<b>806 359</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 333 326	-401 084
Övriga externa kostnader	5	-68 515	-110 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65 572	-41 970
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 467 413</b>	<b>-553 299</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-578 597</b>	<b>253 060</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-93 647	-96 020
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93 647</b>	<b>-96 020</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-672 244</b>	<b>157 040</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-672 244</b>	<b>157 040</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	9 088 828	7 544 176
Pågående nyanläggningar	7	0	25 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 088 828</b>	<b>7 569 677</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 088 828</b>	<b>7 569 677</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 863	0
Aktuell skattefordran		6 819	1 659
Övriga fordringar		10 643	10 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 176	55 596
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 501</b>	<b>67 898</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>503 184</b>	<b>693 665</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>580 685</b>	<b>761 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 669 513</b>	<b>8 331 240</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	1 930 779	371 555
Balkongfond	5 925	0
Yttre fond	337 476	251 097
Uppskrivningsfond	3 455 426	3 470 284
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 729 606</b>	<b>4 092 936</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 751 333	-2 836 852
Årets resultat	-672 244	157 040
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 423 577</b>	<b>-2 679 812</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 306 029</b>	<b>1 413 124</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	7 215 000	6 815 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 215 000</b>	<b>6 815 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	50 171	15 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 98 313	87 509
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>148 484</b>	<b>103 116</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 669 513</b>	<b>8 331 240</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-578 597	253 060
Avskrivningar	65 572	41 970
Erlagd ränta	-93 647	-96 020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-606 672</b>	<b>199 010</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 863	1 245
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 580	38 167
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	34 564	-14 895
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	5 644	-11 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-570 907</b>	<b>211 696</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-1 584 723	0
Pågående arbete balkonger	0	-25 501
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 584 723</b>	<b>-25 501</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna kapitaltillskott	1 559 224	0
Balkongfond	5 925	0
Upptagna långfristiga lån	400 000	0
Amortering långfristiga lån	0	-330 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 965 149</b>	<b>-330 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-190 481</b>	<b>-143 805</b>
Likvida medel vid årets början	693 665	837 470
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>503 184</b>	<b>693 665</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	80 år (100 år från anskaffningsdagen)
Fastighetsförbättringar	40-100 år
Inventarier	10 år

#### **Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Yttre fond**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter	861 261	786 672
	Panförskrivningsavgifter/överlåteleavgifter	8 924	4 753
	Övriga intäkter	18 631	6 049
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>888 816</b>	<b>797 474</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	<b>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</b>		
	Övr ersättn och intäker	0	3 885
	Försäkringsersättningar	0	5 000
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>8 885</b>

## NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	El	63 551	63 315
	Vatten	23 983	23 556
	Reparationer	154 422	96 133
	Underhåll	953 792	0
	Sophämtning/grovsopor	11 927	16 231
	Städ	39 293	37 515
	Snöröjning/sandning	16 084	16 363
	Försäkringspremier	24 055	77 652
	Fastighetskatt/avgift	40 206	45 366
	Övriga driftkostnader	6 013	24 953
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 333 326</b>	<b>401 084</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	49 515	51 903
	Bankkostnader	5 347	1 849
	Kostnader styrelsemöten/föreningsstämma	8 113	6 749
	Avg brf-organisation	4 530	0
	Inkasso/betalningsföreläggande	210	99
	Konsultarvoden	0	47 250
	Övriga externa kostnader	800	2 395
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>68 515</b>	<b>110 245</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 673 571	5 673 571
	Inköp	1 584 723	0
	Omklassificeringar	25 501	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 283 795	5 673 571
	Ingående avskrivningar	-1 599 679	-1 572 567
	Årets avskrivningar	-50 714	-27 112
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 650 393	-1 599 679
	Ingående uppskrivningar	3 470 284	3 485 142
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-14 858	-14 858
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	3 455 426	3 470 284
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 088 828</b>	<b>7 544 176</b>
	Redovisat värde byggnader	4 117 573	2 572 921
	Redovisat värde mark	4 971 255	4 971 255
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>9 088 828</b>	<b>7 544 176</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	37 365 000	28 793 000
	varav byggnader:	11 365 000	9 779 000

## NOTER

Not 7	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	25 501	0
	Balkonger	0	25 501
	Omklassificeringar	-25 501	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	25 501
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>25 501</b>

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	25 134	24 055
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 563	13 576
	Övr förutbet kostn o uppl int	20 479	17 965
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>57 176</b>	<b>55 596</b>

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank Hypotek	7 215 000	6 815 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 215 000</b>	<b>6 815 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank Hypotek	2021-02-25	1,66	0	2 500 000
Swedbank Hypotek	2022-05-25	1,08	0	1 415 000
Swedbank Hypotek	2022-05-25	1,08	0	1 900 000
Swedbank Hypotek	2022-05-25	1,08	0	1 000 000
Swedbank Hypotek	Rörligt	1,10	0	400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>7 215 000</b>

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	73 161	62 435
	Upplupen räntekostnad	14 692	13 556
	Upplupen elkostnad	4 105	8 424
	Övriga upplupna kostnader	6 355	3 094
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>98 313</b>	<b>87 509</b>

## NOTER

### Övriga noter

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	<u>7 225 000</u>	<u>7 155 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 225 000</b>	<b>7 155 000</b>

Stockholm 2020-

Sarah Greenwood

Anton Svensson

Rasmus Östberg

Ilja Jakerson

Angelica Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Olov Renberg  
Förtroendevald revisor