

Årsredovisning för  
**Brf Opalen 5**  
769607-1393

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

### Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-02-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen BRF Opalen 5 äger privatbostadsfastigheten Opalen 5 på Hannebergsgatan 16 i Solna (äkta förening). Av föreningens 27 st lägenheter upplåts en med hyresrätt. I fastigheten finns en bagerilokal som hyrs av Phils Burger AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Rensning av ventilationskanaler
- Installation av timer i tvättstugan
- Installation av rörelsestyrd belysning källare och vind
- Byte av leverantör fastighetskötsel
- Omläggning av fastighetslån till SHB

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Byte av ekonomiska förvaltare till Nabo AB från och med 2020-01-01. Nytt bankkonto och bankgiro i samband med detta.

### Medlemsinformation

2 st städdagar; vårstädning den 14 april och höststädning den 13 oktober.

Medlemsantalet uppgick till 38 st vid årets slut

Det har skett 3 överlåtelser under året.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma 2019-05-08 haft följande sammansättning:

Ordförande: Katrin Wassdahl

Vice ordförande: Angelica Nikopoulou

Sekreterare: Samir Bhur

Kassör: Jonas Ibrahim

Övriga ledamöter: Afsaneh Soltani

Suppleanter: Tomas Fogelvik, Josefin Jäderberg

Revisor: Eva Stein

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

### Ekonomisk förvaltning

Har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB.

n

### Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel har skötts av Nabo AB från och med 2019-09-01.  
Städning har skötts av Nabo AB från och med 2019-09-01.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och styrelsen har ej tagit nya beslut om avgiftshöjning.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 589 721	1 581 296	1 542 043	1 496 052	1 459 794
Resultat efter finansiella poster	113 359	195 242	306 296	9 656	-3 360 878
Soliditet, %	53	52	52	52	52
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	635	635	635	617	601
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 890	6 890	6 890	6 890	6 890
Ränta/kvm bostadsrättsyta	93	94	96	99	119
Värmekostnad/kvm totalyta	149	147	137	138	130

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre Rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	18 138 594	1 203 719	108 003	-5 056 240	195 242
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				195 242	-195 242
Avsättning yttre fond			108 003	-108 003	
Årets resultat					113 359
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>18 138 594</b>	<b>1 203 719</b>	<b>216 006</b>	<b>-4 969 001</b>	<b>113 359</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-4 969 001
årets resultat	113 359
Totalt	-4 855 642
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	108 003
balanseras i ny räkning	-4 963 645
Summa	-4 855 642

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 589 721	1 581 296
Övriga rörelseintäkter		6 670	14 999
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 596 391</b>	<b>1 596 295</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-973 853	-945 697
Personalkostnader		-56 323	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 966	-287 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 318 142</b>	<b>-1 233 663</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>278 249</b>	<b>362 632</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 045	3 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 935	-170 711
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-164 890</b>	<b>-167 390</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>113 359</b>	<b>195 242</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>113 359</b>	<b>195 242</b>
<b>Taxes</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>113 359</b>	<b>195 242</b>

w

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>	4		
Byggnader och mark		25 137 597	25 286 106
Maskiner och andra tekniska anläggningar		179 899	299 054
Inventarier, verktyg och installationer		148 397	168 699
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>25 465 893</u>	<u>25 753 859</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>25 465 893</u>	<u>25 753 859</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	278 361
Övriga fordringar		421	4 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 570	36 168
Summa kortfristiga fordringar		<u>38 991</u>	<u>318 570</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 087 516	1 804 452
Summa kassa och bank		<u>2 087 516</u>	<u>1 804 452</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 126 507</u>	<u>2 123 022</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 592 400</u>	<u>27 876 881</u>

*n*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Medlemsinsatser</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 342 313	19 342 313
Yttre reparationsfond		216 006	108 003
Summa bundet eget kapital		19 558 319	19 450 316
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-4 969 001	-5 056 240
Årets resultat		113 359	195 242
Summa fritt eget kapital		-4 855 642	-4 860 998
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 702 677</b>	<b>14 589 318</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	12 490 785	12 490 785
Övriga skulder		150 000	150 000
Summa långfristiga skulder		12 640 785	12 640 785
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		68 642	48 283
Skatteskulder		120 878	115 624
Övriga skulder		1 565	18 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 853	464 152
Summa kortfristiga skulder		248 938	646 778
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 592 400</b>	<b>27 876 881</b>

✓

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### *Definition av nyckeltal*

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>	<i>År</i>
	2019	2018
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	120	120
-Byggnadsinventarier	15	15
-Inventarier	10	10
-torktumlare	12	12

✓

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 151 628	1 151 628
Hysesintäkter, bostäder	75 909	75 909
Hysesintäkter, lokaler	362 184	353 759
	<b>1 589 721</b>	<b>1 581 296</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Uppvärmning	322 270	316 975
El	55 405	53 490
Vatten och avlopp	39 066	38 678
Hiss	5 776	7 715
Sophämtning	64 482	62 964
Städning	19 558	26 732
Fastighetsskötsel	17 828	24 447
Kabel-TV och Bredband	55 747	55 621
Snöröjning	2 315	6 939
Fastighetsförsäkring	55 904	44 445
Förbrukningsmaterial, fastighet	5 132	876
Förbrukningsinventarier, fastighet	2 588	7 497
	<b>646 071</b>	<b>646 379</b>

### Reparationer och underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gård		1 883
Värme	488	
Tvättstugan	6 678	10 536
Ventilation	123 375	21 915
Hissar	8 864	10 748
Huskropp	23 544	7 106
	<b>162 949</b>	<b>52 188</b>



**Administrativa kostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	179	
Telefon och porto		160
Sammanträdeskostnader		7 776
Övriga egna administrationskostnader		1 473
Revisionsarvode	14 610	14 610
Kameral förvaltning	60 832	59 504
Bankkostnader	3 022	3 122
Föreningsavgifter	5 031	5 082
Konsultarvoden	14 496	95 674
Övriga kostnader	3 894	1 620
	<b>102 064</b>	<b>189 021</b>

**Fastighetsskatt**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	62 769	58 109
	<b>62 769</b>	<b>58 109</b>

*~*

## Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Byggnader och mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 821 225	17 821 225
	<u>17 821 225</u>	<u>17 821 225</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 317 847	-1 169 338
-Årets avskrivning enligt plan	-148 509	-148 509
	<u>-1 466 356</u>	<u>-1 317 847</u>
<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 786 441	1 786 441
	<u>1 786 441</u>	<u>1 786 441</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 487 387	-1 368 232
-Årets avskrivning enligt plan	-119 155	-119 155
	<u>-1 606 542</u>	<u>-1 487 387</u>
<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	275 352	275 352
	<u>275 352</u>	<u>275 352</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-106 653	-86 351
-Årets avskrivning enligt plan	-20 302	-20 302
	<u>-126 955</u>	<u>-106 653</u>
<b>Mark</b>	8 782 728	8 782 728
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>25 465 893</b></u>	<u><b>25 753 859</b></u>
<b>Taxeringsvärde:</b>		
-Byggnad	21 917 000	17 640 000
-Mark	29 842 000	18 361 000
<b>Totalt</b>	<u><b>51 759 000</b></u>	<u><b>36 001 000</b></u>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Swedbank 2655750673, ränta 1,730 %	3 800 000	3 800 000
Swedbank 2850417995, ränta 1,770 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 210868, ränta 0,658	4 690 785	4 690 785
Stadshypotek 203029, ränta 0,625	1 500 000	1 500 000
	<b>12 490 785</b>	<b>12 490 785</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 491 000	12 491 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 491 000</b>	<b>12 491 000</b>

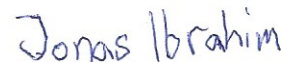
✓

## Underskrifter

Solna 16/4 2020



Katrin Wassdahl  
Ledamot



Jonas Ibrahim  
Jonas Ibrahim  
Ledamot



Afsaneh Soltani  
Ledamot



Samir Bhur  
Ledamot



Angeliki Nikopoulou  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Opalen 5**  
Org.nr 769607-1393

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Opalen 5 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

### *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 misstag.

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 inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 5 för räkenskapsåret 2019 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:

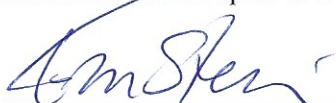
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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 16 april 2020



Eva Stein

Auktoriserad revisor