

Årsredovisning för
Brf Opalen 5
769607-1393

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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

Förvaltningsberättelse

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

- En underhållsplan har upprättats
- En ny torktumlare har införskaffats
- Styrelsen har sett över de löpande avtalen
- Bullerutredning i bagerilokalen
- Utredning av takfläckar

Medlemsinformation

2 st städdagar en den 14 maj och den 15 oktober.
Medlemsantalet uppgick till 38 st vid årets slut
Det har skett 3 överlåtelser under året.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma 2018-06-04 haft följande sammansättning:

Ordförande: Josefin Jäderberg

Vice ordförande: Katrin Wassdahl

Sekreterare: Rikard Gaulitz

Kassör: Jonas Ibrahim

Övriga ledamöter: Adam Gradén, Björn Rosberg, Samir Buhr

Suppleanter: Angelica Nikopoulou, Eleonore Bergqvist

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 Fastighetsekonomi AB.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel har skötts av Paveco AB.
Städning har skötts av Marktjänst AB.

Avgifter och hyror

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

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 581 296	1 542 043	1 496 052	1 459 794	1 457 309
Resultat efter finansiella poster	195 242	306 296	9 656	-3 360 878	-1 973 532
Soliditet, %	52	52	52	52	60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	635	635	617	601	597
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 890	6 890	6 890	6 890	6 062
Ränta/kvm bostadsrättsyta	94	96	99	119	119
Värmekostnad/kvm totalyta	147	137	138	130	133

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre Rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	18 138 594	1 203 719	-	-5 254 533	306 296
Avsättning yttre fond <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			108 003	-108 003	
Dispos. av föregående års resultat				306 296	-306 296
Årets resultat					195 242
Belopp vid årets slut	18 138 594	1 203 719	108 003	-5 056 240	195 242

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-5 056 240
årets resultat	195 242
Totalt	-4 860 998
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	108 003
balanseras i ny räkning	-4 969 001
Summa	-4 860 998

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 581 296	1 542 043
Övriga rörelseintäkter		14 999	38 948
Summa rörelseintäkter		1 596 295	1 580 991
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-945 697	-808 083
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 966	-294 578
Summa rörelsekostnader		-1 233 663	-1 102 661
Rörelseresultat		362 632	478 330
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 321	2 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 711	-174 180
Summa finansiella poster		-167 390	-172 034
Resultat efter finansiella poster		195 242	306 296
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		195 242	306 296
Taxes			
Årets resultat	4	195 242	306 296

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	5		
Byggnader och mark		25 286 106	25 434 615
Maskiner och andra tekniska anläggningar		299 054	418 209
Inventarier, verktyg och installationer		168 699	189 001
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>25 753 859</u>	<u>26 041 825</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 753 859</u>	<u>26 041 825</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		278 361	346 332
Övriga fordringar		4 041	4 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 168	38 441
Summa kortfristiga fordringar		<u>318 570</u>	<u>389 591</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 804 452	1 293 031
Summa kassa och bank		<u>1 804 452</u>	<u>1 293 031</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 123 022</u>	<u>1 682 622</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 876 881</u>	<u>27 724 447</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 342 313	19 342 313
Yttre reparationsfond		108 003	-
Summa bundet eget kapital		19 450 316	19 342 313
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-5 056 240	-5 254 533
Årets resultat		195 242	306 296
Summa fritt eget kapital		-4 860 998	-4 948 237
Summa eget kapital		14 589 318	14 394 076
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	12 490 785	12 490 785
Övriga skulder		150 000	150 000
Summa långfristiga skulder		12 640 785	12 640 785
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 283	89 436
Skatteskulder		115 624	113 761
Övriga skulder		18 719	28 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		464 152	457 824
Summa kortfristiga skulder		646 778	689 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 876 881	27 724 447

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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>	<i>År</i>
	2018	2017
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	120	120
-Byggnadsinventarier	15	15
-Inventarier	10	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 151 628	1 151 628
Hysesintäkter, bostäder	75 909	75 909
Hysesintäkter, lokaler	353 759	314 506
	1 581 296	1 542 043

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppvärmning	316 975	296 111
El	53 490	46 756
Vatten och avlopp	38 678	40 498
Hiss	7 715	5 332
Sophämtning	62 964	55 667
Städning	26 732	31 813
Fastighetsskötsel	24 447	24 195
Kabel-TV och Bredband	55 621	21 677
Snöröjning	6 939	2 313
Fastighetsförsäkring	44 445	43 571
Förbrukningsmaterial, fastighet	876	1 847
Förbrukningsinventarier, fastighet	7 497	2 013
	646 379	571 793

Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gård	1 883	-
Värme	-	10 000
Tvättstugan	10 536	2 507
Ventilation	21 915	-
Hissar	10 748	-
Huskropp	7 106	17 574
	52 188	30 081

Administrativa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	-	738
Telefon och porto	160	278
Sammanträdeskostnader	7 776	7 984
Övriga egna administrationskostnader	1 473	2 373
Revisionsarvode	14 610	14 640
Kameral förvaltning	59 504	58 528
Juridisk förvaltning	-	52 481
Bankkostnader	3 122	2 624
Föreningsavgifter	5 082	4 997
Konsultarvoden	95 674	-
Övriga kostnader	1 620	3 602
	189 021	148 245

Fastighetsskatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	58 109	57 515
	58 109	57 515

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	195 242	306 296
Avsättning till yttre underhållsfond	-108 003	-108 003
Resultat efter fondering	87 239	198 293

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark		
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	-1 169 338	-1 020 829
-Årets avskrivning enligt plan	-148 509	-148 509
	<u>-1 317 847</u>	<u>-1 169 338</u>
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
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	-1 368 232	-1 249 078
-Årets avskrivning enligt plan	-119 155	-119 154
	<u>-1 487 387</u>	<u>-1 368 232</u>
Inventarier, verktyg och installationer		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	275 352	66 049
-Nyanskaffningar		209 303
	<u>275 352</u>	<u>275 352</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-86 351	-59 436
-Årets avskrivning enligt plan	-20 302	-26 915
	<u>-106 653</u>	<u>-86 351</u>
Mark	8 782 728	8 782 728
Redovisat värde vid årets slut	25 753 859	26 041 825
Taxeringsvärde:		
-Byggnad	17 640 000	17 640 000
-Mark	18 361 000	18 361 000
Totalt	36 001 000	36 001 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Swedbank 2655750673, ränta 1,730 %	3 800 000	3 800 000
Swedbank 2850417995, ränta 1,770 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank 2855658411, ränta 1,223%	4 690 785	4 690 785
Swedbank 2855897886, ränta 0,927%	1 500 000	1 500 000
	<u>12 490 785</u>	<u>12 490 785</u>

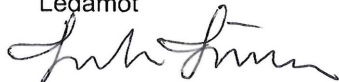
Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<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>		
Summa ställda säkerheter	<u>12 491 000</u>	<u>12 491 000</u>

Underskrifter

Solna 9 / 4 2019

Josefin Jäderberg
Ledamot



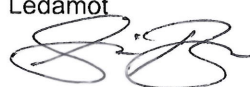
Jonas Ibrahim
Ledamot



Katrin Wassdahl
Ledamot



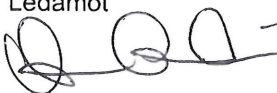
Samir Bhur
Ledamot



Björn Rosberg
Ledamot



Adam Gradén
Ledamot



Rikard Gaulitz
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



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 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 2018-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 29 april 2019.



Eva Stein
Auktoriserad revisor