

Årsredovisning för

Brf Opalen 5

769607-1393

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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 bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen pga sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen BRf Opalen 5 äger privatbostadsfastigheten Opalen 5 på Hannebergs gatan 16 i Solna (äkta förening.) Av föreningens 27 lgh upplåts en med hyresrätt. I fastigheten finns en bagerilokal som hyrs av Phils Burger AB.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma 2016-05-25 haft följande sammansättning:

Ordförande: Fredrik Wesström 25 maj- 20 september då han flyttade, därefter har Angelica Nikopoulou varit ordförande.

V.ordförande: Mire Warsama

Sekreterare: Björn Rosberg

Kassör: Eleonore Bergqvist

Övriga ledamöter: Katrin Wassdahl, Adam Graden

Suppleanter: Rikard Gaultz

Revisor Eva Stein

Valberedning: Bengt Sandberg

Under året har 7st protokollförda styrelsemöten ägt rum.

Väsentliga händelser under året

- Styrelsen har jobbat under tidigare delen av året med att få till en förlikning med Bertil Hultén i stämmningsansökan med Tingsrätten
- Avtalsarbete med ny hyresgäst (Phils Burger AB) till bagerilokalen
- Bredband med fiber
- Polering av golv i trapphus

Medlemsinformation

2 st städdagar en den 14 maj och den 15 oktober.

Medlemsantalet uppgick till 39 st vid årets slut

Det har skett 2 överlåtelse under året.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Har skötts av SaveTime Fastighetsekonomi AB.

Fastighetsskötsel

Har skötts av Paveco AB fastighetsskötsel.

Har skötts av Marktjänst AB städning.

Avgifter och hyror

Inga nya beslut på avgiftshöjning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 542 043	1 496 052	1 459 794	1 457 309	1 459 303
Resultat efter finansiella poster	306 296	9 656	-3 360 878	-1 973 532	184 106
Soliditet, %	52	52	52	60	69
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	635	617	601	597	599
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 890	6 890	6 890	6 062	4 518
Ränta/kvm bostadsrättsyta	96	99	119	119	127
Värmekostnad/kvm totalyta	137	138	130	133	142

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upp, avgift	Yttre Rep. fond	Bal resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	18 138 594	1 203 719	-	-5 264 189	9 656
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				9 656	-9 656
Årets resultat					306 296
Belopp vid årets slut	18 138 594	1 203 719	-	-5 254 533	306 296

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-5 254 533
årets resultat	306 296
Totalt	-4 948 237
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	108 003
balanseras i ny räkning	-5 056 240
Summa	-4 948 237

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 542 043	1 496 052
Övriga rörelseintäkter		38 948	4 685
Summa rörelseintäkter		<u>1 580 991</u>	<u>1 500 737</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-808 083	-1 036 888
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 578	-274 268
Summa rörelsekostnader		<u>-1 102 661</u>	<u>-1 311 156</u>
Rörelseresultat		<u>478 330</u>	<u>189 581</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 146	666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 180	-180 591
Summa finansiella poster		<u>-172 034</u>	<u>-179 925</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>306 296</u>	<u>9 656</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>306 296</u>	<u>9 656</u>
Taxes			
Årets resultat	4	<u>306 296</u>	<u>9 656</u>

r

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	5		
Byggnader och mark		25 434 615	25 583 124
Maskiner och andra tekniska anläggningar		418 209	537 363
Inventarier, verktyg och installationer		189 001	6 613
Summa materiella anläggningstillgångar		26 041 825	26 127 100
Summa anläggningstillgångar		26 041 825	26 127 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		346 332	262 978
Övriga fordringar		4 818	4 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 441	37 787
Summa kortfristiga fordringar		389 591	305 560
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 293 031	763 949
Summa kassa och bank		1 293 031	763 949
Summa omsättningstillgångar		1 682 622	1 069 509
SUMMA TILLGÅNGAR		27 724 447	27 196 609

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 342 313	19 342 313
Summa bundet eget kapital		19 342 313	19 342 313
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-5 254 533	-5 264 189
Årets resultat		306 296	9 656
Summa fritt eget kapital		-4 948 237	-5 254 533
Summa eget kapital		14 394 076	14 087 780
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	12 490 785	12 490 785
Övriga skulder		150 000	-
Summa långfristiga skulder		12 640 785	12 490 785
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89 436	44 611
Skatteskulder		113 761	108 217
Övriga skulder		28 565	19 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 824	445 972
Summa kortfristiga skulder		689 586	618 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 724 447	27 196 609

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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>	<u>År</u>
	2017	2016
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	120	120
-Byggnadsinventarier	15	15
-Inventarier	10	10

w

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 151 628	1 118 086
Hysesintäkter, bostäder	75 909	73 698
Hysesintäkter, lokaler	314 506	304 268
	1 542 043	1 496 052

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppvärmning	296 111	298 346
El	46 756	43 556
Vatten och avlopp	40 498	34 337
Hiss	5 332	3 601
Sophämtning	55 667	46 868
Städning	31 813	34 032
Fastighetsskötsel	24 195	23 752
Kabel-TV och Bredband	21 677	7 000
Snöröjning	2 313	4 626
Fastighetsförsäkring	43 571	41 855
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 847	2 703
Förbrukningsinventarier, fastighet	2 013	4 136
	571 793	544 812

Reparationer och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Gård	-	6 407
Vatten och avlopp	-	6 057
Värme	10 000	2 125
Tvättstugan	2 507	3 966
Ventilation	-	3 737
Hissar	-	15 130
Huskropp	17 573	296 129
	30 080	333 551

Administrativa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	738	3 126
Telefon och porto	278	402
Sammanträdeskostnader	7 984	8 360
Övriga egna administrationskostnader	2 373	3 791
Revisionsarvode	14 640	15 219
Kameral förvaltning	58 528	57 956
Juridisk förvaltning	52 481	1 100
Bankkostnader	2 624	2 675
Föreningsavgifter	4 997	4 843
Övriga kostnader	4 052	4 807
	<u>148 695</u>	<u>102 279</u>

Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	57 515	56 246
	<u>57 515</u>	<u>56 246</u>

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	306 296	-9 656
Avsättning till yttre underhållsfond	-108 003	-108 003
lanspråkstagande av yttre underhållsfond		108 003
Resultat efter fondering	<u>198 293</u>	<u>-9 656</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
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	-1 020 829	-872 320
-Årets avskrivning enligt plan	-148 509	-148 509
	<u>-1 169 338</u>	<u>-1 020 829</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	-1 249 078	-1 129 923
-Årets avskrivning enligt plan	-119 154	-119 155
	<u>-1 368 232</u>	<u>-1 249 078</u>
Inventarier, verktyg och installationer		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	66 049	66 049
-Nyanskaffningar	209 303	
	<u>275 352</u>	<u>66 049</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-59 436	-52 832
-Årets avskrivning enligt plan	-26 915	-6 604
	<u>-86 351</u>	<u>-59 436</u>
Mark	8 782 728	8 782 728
Redovisat värde vid årets slut	26 041 825	26 127 100
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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
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 0,817%	4 690 785	4 690 785
Swedbank 2855897886, ränta 0,708%	1 500 000	1 500 000
	<u>12 490 785</u>	<u>12 490 785</u>

h

Not 7 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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 4/4 2018



Angeliki Nikopolou
Ledamot



Eleonore Bergqvist
Ledamot



Björn Rosberg
Ledamot



Mire Warsama
Ledamot



Katrin Wassdahl
Ledamot



Adam Gradén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 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 inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2017 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 *Revisorers 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:

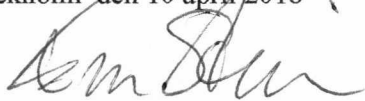
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 april 2018



Eva Stein
Auktoriserad revisor

