

Årsredovisning för
Brf Opalen 5
769607-1393

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Opalen 5 får härmed avge årsredovisning för perioden 2015-01-01--2015-12-31.

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 på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Verksamhet

Föreningen Brf Opalen 5 äger privatbostadsfastigheten Opalen 5, Hannebergsgatan 16, Solna (äktä förening). Av föreningens 27 lägenheter upplåts en med hyresrätt. I fastigheten finns en bagerilokal som hyrs av Bananza AB.

Medlemmar

Föreningen har 26 stycken bostadsrätter.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma 2015-05-26 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Bengt Sandberg
Vice Ordförande:	Fredrik Wesström
Sekreterare:	Afsane Soltani
Kassör:	Jenny Werner
Ledamöter:	Angelica Nikopoulou, Rikard Gaulitz, Charlotta Engström
Suppleanter:	Birgit Abel, Ivan Truelson

Revisor

Jörgen Schumacher, Stocksund

Valberedning

Mire Warsama och Mats Flodin valdes till valberedning 14 april 2015

Sammanträden

Under året har 12 protokollförda styrelsemöten ägt rum.

En ordinarie föreningsstämma hölls den 5 juni 2015.
Tre extra föreningsstämmor hölls (14 april, 1 oktober och 5 november) för att ändra i bostadsrättsföreningens stadgar.

Medlemsinformation

Två städdagar har anordnats under 2015, 23 maj och 17 oktober.
Medlemsantalet uppgick till 40 st vid årets början och 39 st vid årets slut.

Lägenhetsöverlåtelser


Under året har 8 lägenheter överlåts.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Brandkontoret.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den omfattande renoveringen av tak och terrass avslutades i mars/april 2015. Föreningen var tvungen att, utöver lägga nytt tak, också åtgärda alla skador som uppkommit på grund av inträngande fukt vid ett altanbygge som en tidigare bostadsrättsinnehavare hade orsakat. Kostnaderna steg och föreningen var tvungen att ta ett ytterligare lån (swedbank) på 1,5 miljoner för finansiering.



Föreningen anlidade advokatbyrån Anderson Gustafson för att se möjligheten att väcka åtal mot förra bostadsrättsinnehavaren för vållande till fuktskada. Det konstaterades att det saknas tillräckliga bevis och styrelsen bestämde sig för att inte väcka talan mot den tidigare bostadsrättsinnehavaren avseende skadorna.

Ett gym har installerats i källaren med motionscykel, crosstrainer, boxningssäck och skivstång/hantlar. Väggar kommer att målas under 2016.

Vega kontaktades för att göra en kontroll av ventilationen då den ej har fungerat tillfredsställande, visade sig att en knapp i ventilationsskåpet på vinden var avslagen. För att förbättra ventilationen ytterligare har föreningen diskuterat att sätta in nya ventilationsdon på alla fönster i lägenheterna. Styrelsen beslutade att avvakta.

Elarbeten behöver genomföras i elskåpen i trapphuset utanför respektive lägenhet då nuvarande installation är direkt farlig enligt installatör från Vattenfall. Kostnaden väntas bli ca 50000 kr och kommer genomföras under 2016. Samtidigt kommer elsystemet i hyreslägenheten uppgraderas, en kostnad på ca 25000 kr.

Styrelsen har diskuterat möjligheten att skaffa fiberbredband till föreningen och styrelsen bedömer att detta är en bra investering och ställer sig mycket positiv till förslaget. Styrelsen beslutade att kontakta flera operatörer och få mer information kring den tekniska lösningen, offerter, avtalsformer och tjänster. Föreningens medlemmar skall informeras på nästa årsmöte 2016.

Styrelsen har diskuterat olika alternativ gällande bageriet Bananza. Då bageriet inte har installerat en fettavskiljare, som är ett krav från Solna kommun, har ev uppsägning, ändring av hyresavtal eller avbetalningsplan på fettavskiljare diskuterats. Eftersom det på förhand inte går att avgöra vad som kommer att vara ett lämpligt tillvägagångssätt bestämmer styrelsen att avvakta med uppsägningen och reda ut för- och nackdelar med varje alternativ. Bageriets hyresavtal löper ut september 2018.

Styrelsen har diskuterat en framtida relining av tappvattnet. En offert på 995 000 exkl moms från HQV har inkommit. Frågan kommer att tas upp igen under 2016.

Målning av trapphuset kommer att genomföras under 2016. Paveco AB har ansvarat för fastighetsskötseln. Städning av trapphus och tvättstuga har skötts av Marktjänst.


Ekonomisk förvaltning

Har skötts av SaveTime Fastighetsekonomi AB. Ärendet gällande Savetimes möjligheter att hantera föreningens ekonomi och fakturering via OCR nummer, Autogiro och/eller e-faktura är avklarat och blanketter är skickat till samtliga bostadsrättshavare under 2015.

Styrelsearvode

Styrelsen erhöll en gemensam middag på restaurang.

Avgifter och hyror

Beslutat att höja avgiften för både hyresgäst och bostadsrättsägare med 3% from 1 januari 2016. 

Flerårsöversikt	<i>Belopp i kr</i>				
	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 459 794	1 457 309	1 459 303	1 429 533	1 414 233
Resultat efter finansiella poster	-3 360 878	-1 973 532	184 106	-131 759	-243 481
Soliditet, %	52	60	69	67	68
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	601	597	599	599	599
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 890	6 062	4 518	4 518	4 518
Ränta/kvm bostadsrättsyta	119	119	127	46	175
Värmekostnad/kvm totalyta	130	133	142	151	135

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 903 311
årets resultat	-3 360 878
Totalt	-5 264 189
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	114 123
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	-114 123
balanseras i ny räkning	-5 264 189
Summa	-5 264 189

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 459 794	1 457 309
Övriga rörelseintäkter		25 203	60 433
Summa rörelseintäkter		<u>1 484 997</u>	<u>1 517 742</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 321 465	-2 946 436
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 268	-274 269
Summa rörelsekostnader		<u>-4 595 733</u>	<u>-3 220 705</u>
Rörelseresultat		<u>-3 110 736</u>	<u>-1 702 963</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 138	5 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 004	-275 792
Summa finansiella poster		<u>-250 142</u>	<u>-270 569</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 360 878</u>	<u>-1 973 532</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-3 360 878</u>	<u>-1 973 532</u>
Skatter			
Årets resultat	4	<u>-3 360 878</u>	<u>-1 973 532</u>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		25 731 633	25 880 142
Maskiner och andra tekniska anläggningar		656 518	775 673
Inventarier, verktyg och installationer		13 217	19 821
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>26 401 368</u>	<u>26 675 636</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 401 368</u>	<u>26 675 636</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		293 544	292 282
Övriga fordringar		4 759	237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 745	36 014
Summa kortfristiga fordringar		<u>335 048</u>	<u>328 533</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		417 300	2 082 309
Summa kassa och bank		<u>417 300</u>	<u>2 082 309</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>752 348</u>	<u>2 410 842</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 153 716</u>	<u>29 086 478</u>

M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser	6		
<i>Bundet eget kapital</i>		19 342 313	19 342 313
Medlemsinsatser		-	629 679
Yttre reparationsfond			
Summa bundet eget kapital		19 342 313	19 971 992
<i>Ansamlad förlust</i>		-1 903 311	-559 458
Balanserad förlust		-3 360 878	-1 973 532
Årets resultat		-5 264 189	-2 532 990
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		14 078 124	17 439 002
Långfristiga skulder	7	12 490 785	10 990 785
Övriga skulder till kreditinstitut			
Summa långfristiga skulder		12 490 785	10 990 785
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 023	129 398
Skatteskulder		103 240	102 349
Övriga skulder		10 571	-1 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		432 973	426 357
Summa kortfristiga skulder		584 807	656 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 153 716	29 086 478

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 491 000	10 991 000
<i>Övriga ställda panten och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Summa ställda säkerheter	12 491 000	10 991 000
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansslutningen.

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>
	2015	2014
Materiella anläggningstillgångar:	120	120
-Byggnader	15	15
-Byggnadsinventarier	10	10
-Inventarier		

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 089 964	1 081 739
Hysesintäkter, bostäder	65 589	71 293
Hysesintäkter, lokaler	304 241	304 277
	<u>1 459 794</u>	<u>1 457 309</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Uppvärmning	280 155	286 964
El	36 603	41 880
Vatten och avlopp	43 971	46 572
Hiss	5 114	5 068
Sophämtning	50 374	64 155
Städning	26 292	26 292
Fastighetsskötsel	21 743	32 697
Kabel-TV och Bredband	6 996	6 872
Snöröjning	4 626	4 626
Fastighetsförsäkring	40 091	39 042
Förbrukningsmaterial, fastighet	529	988
Förbrukningsinventarier, fastighet	21 676	7 436
	<u>538 170</u>	<u>562 592</u>

Reparationer och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Takterass	1 025 859	141 249
Vind	2 307 423	610 189
Vatten och avlopp	28 449	12 783
Värme	4 167	17 875
Tvättstugan	9 401	2 825
Elanläggning	75 826	-
Ventilation	7 728	2 302
Hissar	5 159	-
Huskropp	72 305	1 448 043
	<u>3 536 317</u>	<u>2 235 266</u>



Administrativa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kontorsmaterial	2 063	604
Telefon och porto	943	205
Sammanträdeskostnader	7 675	-
Övriga egna administrationskostnader	7 357	2 302
Revisionsarvode	14 488	14 123
Kameral förvaltning	52 996	48 316
Juridisk förvaltning	68 490	-
Bankkostnader	1 637	1 294
Föreningsavgifter	4 843	4 843
Konsultarvoden	21 175	16 320
Övriga kostnader	13 340	9 302
	<u>195 007</u>	<u>97 309</u>

Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt	<u>51 971</u>	<u>51 269</u>
	<u>51 971</u>	<u>51 269</u>
Totalt	4 321 465	2 946 436

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-3 360 878	-1 973 532
Avsättning till yttre underhållsfond	-114 123	-114 123
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	114 123	743 802
Resultat efter fondering	<u>-3 360 878</u>	<u>-1 343 853</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
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	-723 811	-575 302
-Årets avskrivning enligt plan	-148 509	-148 509
	<u>-872 320</u>	<u>-723 811</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	-1 010 768	-891 612
-Årets avskrivning enligt plan	-119 155	-119 156
	<u>-1 129 923</u>	<u>-1 010 768</u>
Inventarier, verktyg och installationer		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	66 049	66 049
	<u>66 049</u>	<u>66 049</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-46 228	-39 624
-Årets avskrivning enligt plan	-6 604	-6 604
	<u>-52 832</u>	<u>-46 228</u>
Mark	8 782 728	8 782 728
	<u>26 401 368</u>	<u>26 675 636</u>
Redovisat värde vid årets slut		
Taxeringsvärde:		
-Byggnad	18 813 000	18 813 000
-Mark	19 228 000	19 228 000
Totalt	<u>38 041 000</u>	<u>38 041 000</u>



Not 6 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp, avgift</i>	<i>Yttre Rep. fond</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets början	18 138 594	1 203 719	629 679	-559 458	-1 973 532
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Dispos. av föregående års resultat				-1 973 532	1 973 532
Avsättning yttre fond			114 123	-114 123	
lanspråk yttre fond			-743 802	743 802	
Årets resultat					-3 360 878
Belopp vid årets slut	18 138 594	1 203 719	-	-1 903 311	-3 360 878

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Swedbank 2655750673, ränta 2,070 %	3 800 000	3 800 000
Swedbank 2850417995, ränta 1,770 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank 2855658411, ränta 0,974%	4 690 785	4 690 785
Swedbank 2855897886, ränta 0,923%	1 500 000	-
	12 490 785	10 990 785

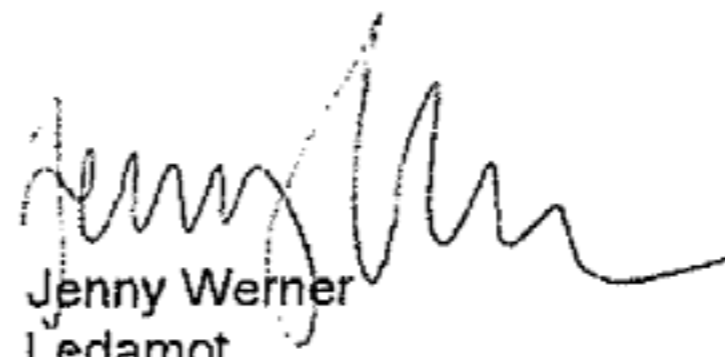


Underskrifter

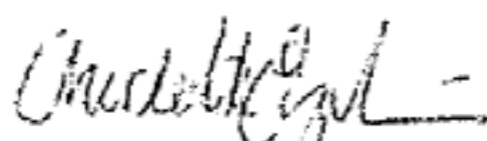
Solna 4/5 2016



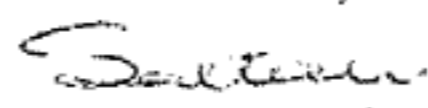
Bengt Sandberg
Ledamot



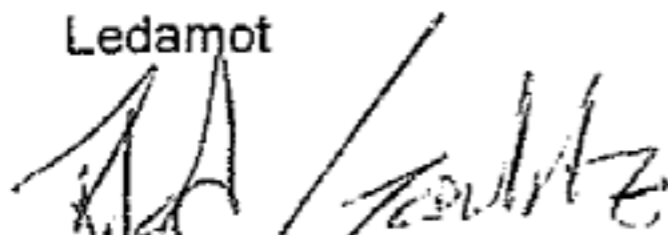
Jenny Werner
Ledamot



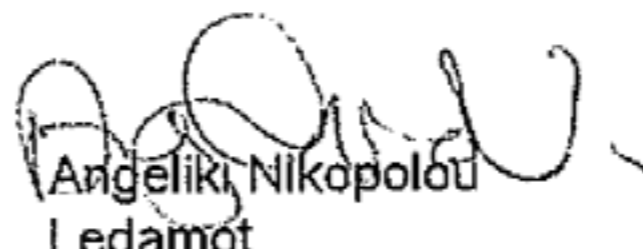
Charlotta Engström
Ledamot



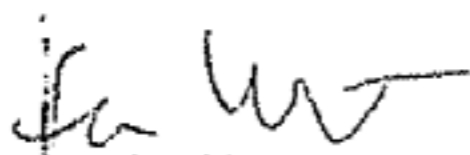
Afsaneh Soltani
Ledamot



Rikard Gaultz
Ledamot



Angeliki Nikopolou
Ledamot



Fredrik Wesström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2016



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Opalen 5

Org. nr 769 607-1393

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Opalen 5 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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.

[Signature]

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Opalen 5 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 10 maj 2016



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor