



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Opalen nr 8

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Frida Jakobsson	Ledamot
Wassia Isabel Kempe	Ledamot
Niklas Erik Nikolaisen Sävås	Ledamot
Robert Gustav Åke Reuterhäll	Ledamot

Sven Erik Gunnar Hammar	Suppleant
Jan Olof Ytterberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niklas Erik Nikolaisen Sävås, Robert Gustav Åke Reuterhäll och Jan Olof Ytterberg.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ann-Christine Skyttberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
Sven Anders Boysen	Ordinarie Intern	
Karl Håkan Gunnar Lissinger	Suppleant Intern	

Valberedning

Måns Jacobsson
Vivian Jönsson
Elisabet Lanz
Gösta Larsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-02. Extra stämma med anledning av tvingande stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
OPALEN 8	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.

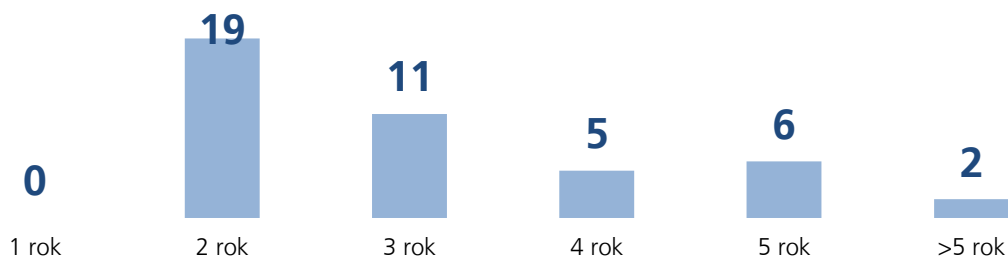
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 877 m², varav 3 632 m² utgör lägenhetsyta och 245 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Företagsprofilering

Yta

46 m²

Löptid

kontrakt på 3 år, löper ut 2020-09-30 med 9 månaders uppsägningstid.

Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Kommentar

Hobbyrum med snickarbänk

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2017 - 2018	Redovisat februari 2018
Brandskyddsanalys	2017	
Hisskorgar	2016	nya golv, målning
Takmålning	2015	Alla tak har målats/åtgärdas
OVK godkänt	2015	
Fasadrenovering gårdshus	2015 - 2016	Åtgärdat putsläpp
Renovering av innergård	2015 - 2016	
Byte drivaxel i ettans hiss	2014	
Spolning av alla avlopp	2013	
Renovering av tvättstugan	2013	
Tak över gårdshusets entré	2013	
Översyn och åtgärd elledningar	2013 - 2014	
Byte av värmeväxlare	2012	
Installation av termostater på alla element	2012	
Fönsterrenovering	2011	Garanti i 5 år
Cykeltak och förbättrad placering av sopkärl	2010	
Hissrenovering	2010	Serviceåtagande i 2 år - Nytt löpande serviceavtal
Brand- o säkerhetsanalys m efterfölj åtgärder	2010 - 2011	
Nya garagedörrar med ovanljus	2010	
Portar och passager	2009	Nya portar/passager med automatisk dörröppning
Eluppvärmning stuprör	2009	Komplettering
Målning av taket	2008	
Eluppvärmning stuprör	2006	
Renovering av balkonger	2005	Nya balkongplattor och förstärkning av balkar.
Omputsning av fasad	2005	Hel omputsning av fasad mot gatan.
Fönsterventiler	2005	
Utvändig målning fönster mot gata	2002	
Snörasskydd på tak	2002	Komplettering 2006
Rörstambyte	1987	
Elstambyte	1984	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stenplattor entré	2018	Underhåll
Drift/Service VV	2018	Underhåll, byte av ventiler
Målning av entré	2018	Underhåll
Spolning av avlopp	2019	
Tak	2020	Omläggning tak
Rensning av luftkanaler	2021	
OVK	2021	Vart 6e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Driftia
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Söderbergs mattleasing
TV	Bredbandsbolaget

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Marknadsläget med fortsatt låga räntor och elpriser är externa faktorer som har varit positiva de senaste åren och som bibehölls 2017. Föreningen har ett positivt resultat för året vilket är glädjande efter att vi under de senaste åren gjort förluster. Förlusterna har berott på att vi inte skrev av de större arbetena under flera år utan tog de kostnaderna under samma år som de uppkom. Det har gjort att resultaten sett sämre ut än de egentligen varit vilket nu återgår till det normala.

Mycket positivt är att styrelsen lyckades omförhandla kontraktet på föreningens lokal som leder till höjda intäkter för föreningen. De närmaste åren planeras inget större underhåll vilket leder till att situationen för föreningen är stark och att risken för hyreshöjningar kommande år får anses vara låg. Eftersom föreningens likviditet är stark med en stor kassa kommer vi att betala av lån till omkring 1 miljon kronor under 2018 som togs under gårdsrenoveringen.

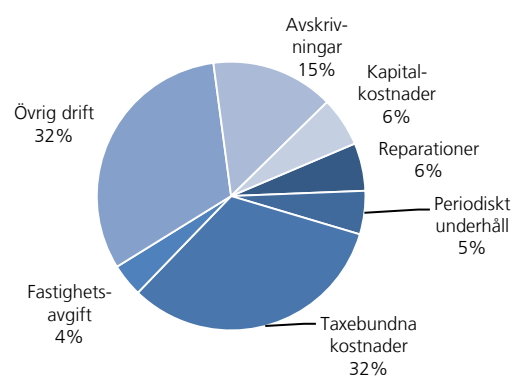
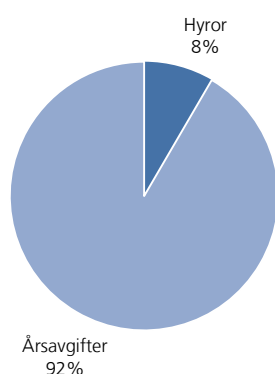
Som vanligt uppstår det oförutsedda kostnader varje år. Under 2017 i form av bland annat klotter samt problem med ventiler. Eldistributionskostnaderna har ökat kraftigt på grund av att det har uppkommit lokala monopol på elmarknaderna och att distributörerna har valt att utnyttja det i sin favör. Detta kommer att hålla i sig framöver vilket självklart är till föreningens nackdel men samtidigt inget som vi kan påverka. Styrelsearvodena har under 2017 hamnat på rätt år (2016 låg det dubbelt då 2015 års arvoden hamnade på fel år).

Föreningen har stora tillgångar i form av outnyttjade vindsutrymmen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 950 948	2 692 469
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 341 637	2 337 851
Finansiella intäkter	1	155
Minskning kortfristiga fordringar	11 583	5 099
	2 353 221	2 343 105
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 705 441	2 510 789
Finansiella kostnader	126 245	131 149
Minskning av långfristiga skulder	93 232	90 732
Minskning av kortfristiga skulder	35 363	351 956
	1 960 282	3 084 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 343 888	1 950 948
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	392 939	-741 520

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande underhåll:

- Uppfräschning gjordes av entrédörrar.
- Översyn och rengöring av tvättstugans maskinpark.
- Lagning av garageport och åtgärder för att hindra råttor att ta sig in i garaget.
- Brandskyddskontroll har gjorts med uppmaning om åtgärder i tvättstugan (kommer göras 2018).
- Läckande värmeventiler har bytts ut. Bland annat en stor ventil under gårdshuset, som kan ha varit orsak till att en stor mängd vatten försvunnit ur värmesystemet. Samtliga ventiler är undermåliga och måste bytas när vädret blir mildare. Asbest runt ventilerna har konstaterats.
- En trasig takvärmeanläggning har bytts ut.
- Underhåll vid stuprännor och tak har gjorts.
- Under en vecka möjliggjorde föreningen lämning av grovsopor och elavfall.
- Radonmätning har gjorts på uppdrag av Stockholms stad. Resultatet visar att det inte finns farliga halter av radon. Resultatet skickades in till miljöförvaltningen i februari 2018.
- Planerade arbeten för entré, inklusive översyn av nytt porttelefonsystem blev uppskjutna till 2018.

Akuta åtgärder:

- Byte av ett sprucket expansionskärl.
- Åtgärder för vattenläcka i gårdshuset.
- Ett antal hisstopp, men kostnaderna för att åtgärda hisstopp har ändå hållits nere. Viktigt att tänka på är att det kostar föreningen över 5000 kronor per gång om stoppet behöver åtgärdas under helgen. Är det akut är det självklart att det måste åtgärdas men går det att vänta till veckan så sparar vi viktiga kronor.

Övrigt:

Omförhandling av kontraktet med Rätt Profil ledde till kraftigt ökade intäkter på omkring 165 000 kronor utslaget på tre år.

Styrelsen skickar ut informationsbrev till alla medlemmar för att sprida information om vad som händer i föreningen. Vi tycker att det är ett enkelt och bra sätt att beskriva vår roll som styrelse samt vilket ansvar som åligger varje medlem. Det är vi tillsammans som skapar trivsel i vår förening!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st.

Överlåtelser under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st.

Tillkommande medlemmar: 3 st.

Avgående medlemmar: 1 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	588	535
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 463	1 466	1 481	1 483
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 225	2 250	2 275	1 602
Elkostnad/m ² totalyta	19	10	9	8
Värmekostnad/m ² totalyta	142	141	138	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	13	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	34	31	48
Soliditet (%)	6	4	10	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	191	-623	-1 616	272
Nettoomsättning (tkr)	2 342	2 327	2 329	2 122

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 632 m² bostäder och 245 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	325 200	0	0	325 200
Uppskrivningsfond	2 873 957	0	0	2 873 957
Upplåtelseavgifter	2 366 000	0	0	2 366 000
Fond för yttre underhåll	266 544	266 544	-271 298	271 299
S:a bundet eget kapital	5 831 701	266 544	-271 298	5 836 456
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 466 452	-266 544	-351 625	-4 848 283
Årets resultat	190 959	190 959	622 923	-622 923
S:a ansamlad förlust	-5 275 492	-75 585	271 298	-5 471 206
S:a eget kapital	556 208	190 959	0	365 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	190 959
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 199 907
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 544
summa balanserat resultat	-5 275 492

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

111 875
-5 163 617

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 341 637	2 326 902
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 949
Summa rörelseintäkter		2 341 637	2 337 851
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 442 438	-2 164 537
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 854	-151 530
Personalkostnader	Not 6	-96 149	-194 721
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-318 992	-318 992
Summa rörelsekostnader		-2 024 433	-2 829 780
RÖRELSERESULTAT		317 204	-491 929
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 245	-131 149
Summa finansiella poster		-126 244	-130 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		190 959	-622 923
ÅRETS RESULTAT		190 959	-622 923

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	6 996 068	7 315 059
Summa materiella anläggningstillgångar	6 996 068	7 315 059
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 998 868	7 317 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 10	2 346 456	1 965 099
Summa kortfristiga fordringar	2 346 456	1 965 099
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 140	1 140
Summa kassa och bank	1 140	1 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 347 596	1 966 239
SUMMA TILLGÅNGAR	9 346 463	9 284 099

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 691 200	2 691 200
Uppskrivningsfond		2 873 957	2 873 957
Fond för yttre underhåll	Not 11	266 544	271 299
Summa bundet eget kapital		5 831 701	5 836 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 466 452	-4 848 283
Årets resultat		190 959	-622 923
Summa fritt eget kapital		-5 275 492	-5 471 206
SUMMA EGET KAPITAL		556 208	365 249
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 986 828	8 080 060
Summa långfristiga skulder		7 986 828	8 080 060
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	93 232	93 232
Leverantörsskulder		122 012	166 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	588 183	579 348
Summa kortfristiga skulder		803 427	838 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 346 463	9 284 099

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fasadrenovering	25 år	25 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 128 602	2 128 602
Årsavgifter - garage	8 238	8 238
Hyror lokaler	67 320	67 435
Hyror garage	128 590	110 880
Avgift andrahandsuthyrning	8 860	11 720
Öresutjämning	27	27
	2 341 637	2 326 902

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	9 599
Övriga intäkter	0	1 350
	0	10 949

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 000	29 934
	Fastighetsskötsel beställning	13 304	33 877
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	22 000
	Snöröjning/sandning	22 857	43 376
	Städning entreprenad	66 418	78 494
	Mattvätt/Hyrmattor	26 316	26 316
	Sotning	0	10 605
	Hissbesiktning	6 515	2 174
	Myndighetstillsyn	5 551	5 940
	Bevakning	1 663	11 250
	Gemensamma utrymmen	592	0
	Sophantering	0	48 506
	Gård	2 901	8 289
	Serviceavtal	24 637	0
	Förbrukningsmateriel	1 289	3 739
	Teleport/hissanläggning	9 809	9 729
		241 853	334 229
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 161	4 375
	Entré/trapphus	0	1 929
	Lås	3 624	12 167
	VVS	31 313	4 155
	Värmeanläggning/undercentral	4 651	0
	Elinstallationer	19 411	1 569
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 180
	Hiss	22 877	42 049
	Fasad	4 432	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 125
	Garage/parkering	6 813	0
	Skador/klotter/skadegörelse	24 025	1 750
	Vattenskada	0	13 494
	Övrigt	0	9 949
		122 307	104 742
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	18 750
	Fönster	111 875	0
	Mark/gård/utemiljö	0	788 183
		111 875	806 933
	Taxebundna kostnader		
	El	71 996	36 875
	Värme	550 898	548 108
	Vatten	51 028	48 536
	Sophämtning/renhållning	26 370	31 157
	Grovsopor	1 766	5 190
		702 058	669 866
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 885	42 829
	Kabel-TV	42 296	41 927
	Bredband	85 140	81 008
		179 321	165 764
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 025	83 004
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 442 438	2 164 537

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	132	0
	Juridiska åtgärder	9 750	0
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 187	16 381
	Föreningsomkostnader	4 500	2 839
	Styrelseomkostnader	3 490	1 645
	Fritids- och trivselkostnader	1 098	0
	Förvaltningsarvode	94 736	92 208
	Administration	3 248	3 156
	Konsultarvode	20 861	24 496
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	5 430
		166 854	151 530
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	150 000
	Sociala kostnader	21 149	44 721
		96 149	194 721
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	53 169	53 169
	Förbättringar	265 823	265 823
		318 992	318 992

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 230 177	11 230 177
	Utgående anskaffningsvärde	11 230 177	11 230 177
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 915 117	-3 596 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-318 992	-318 992
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 234 109	-3 915 117
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 996 068	7 315 059
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	813 000	813 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 986 000	30 986 000
	Taxeringsvärde mark	57 862 000	57 862 000
		88 848 000	88 848 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	2 848 000	2 848 000
		88 848 000	88 848 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	898	897
	Skattefordran	2 810	4 831
	Klientmedel hos SBC	2 342 748	1 949 808
	Fordringar	0	9 563
		2 346 456	1 965 099
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	271 299	954 755
	Reservering enligt stadgar	266 544	266 544
	Enligt omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-271 299	-950 000
	Vid årets slut	266 544	271 299

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,580 %	742 000	750 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,120 %	960 000	970 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,350 %	492 500	497 500	2019-06-01
Handelsbanken	1,640 %	3 452 760	3 489 392	2018-03-01
Handelsbanken	1,630 %	2 432 800	2 466 400	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		8 080 060	8 173 292	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-93 232	-93 232	
		7 986 828	8 080 060	

Om befintliga lån och villkor förlängs så beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 613 900 om fem år.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 407 600	8 407 600

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	23 565	23 565
Ränta	8 009	8 094
Avgifter och hyror	481 609	472 689
	588 183	579 348

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I slutet av december upptäcktes en vattenläcka i gårdshuset som i skrivande stund håller på att åtgärdas. Läckan täcks av försäkringen men till en självrisk om 134 000 kronor. Det är ännu inte fastställt vad arbetet kommer att kosta. Länsförsäkringar uppskattar att kostnaden inte kommer nå upp till självrisken.

Byte av värmeventiler inklusive asbestsanering kommer att innebära en omfattande kostnad. Detta är dock helt nödvändigt att genomföra för att undvika skador och vattenläckage.

Översyn av entrédörrar och nytt porttelefonsystem kan innebära en kostnad på cirka 200 000. Ett flertal offerter kommer att tas in samt en samlad bedömning över föreningens behov.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 3 2018



Frida Jakobsson
Ledamot



Wassia Isabel Kempe
Ledamot



Niklas Erik Nikolaisen Sävås
Ledamot



Robert Gustav Åke Reuterhäll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2018



Ann-Christine Skyttberg
Extern revisor



Sven Anders Boysen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Opalen nr 8
org nr 700201-6015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Opalen nr 8 för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt och god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den godkända revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den icke kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boken Råsunda för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

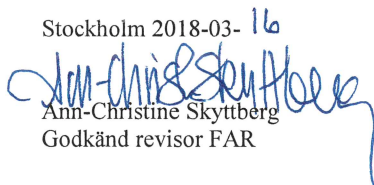
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-03-16


Ann-Christine Skyttberg
Godkänd revisor FAR


Anders Boysen
Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 128 600	2 128 602	2 128 600
Årsavgifter - garage	8 200	8 238	8 238
Hyror lokaler	115 000	67 320	68 132
Hyror garage	130 700	128 590	110 880
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 860	0
Öresutjämning	0	27	0
	2 382 500	2 341 637	2 315 850
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-61 200	-60 000	0
Fastighetskötsel beställning	-12 200	-13 304	-50 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-22 857	-25 000
Städning entreprenad	-73 900	-66 418	-74 000
Städning enligt beställning	0	0	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-26 800	-26 316	-26 800
Hissbesiktning	-3 200	-6 515	-3 200
Myndighetstillsyn	0	-5 551	0
Bevakning	-11 250	-1 663	-11 500
Gemensamma utrymmen	0	-592	0
Gård	-5 000	-2 901	-10 000
Serviceavtal	-34 600	-24 637	-31 400
Förbrukningsmateriel	-2 500	-1 289	-2 500
Teleport/hissanläggning	0	-9 809	0
	-255 650	-241 853	-237 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-5 161	-100 000
Lås	0	-3 624	0
VVS	0	-31 313	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 651	0
Elinstallationer	0	-19 411	0
Hiss	0	-22 877	0
Fasad	0	-4 432	0
Garage/parkering	0	-6 813	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-24 025	0
	-100 000	-122 307	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-150 000	0	-100 000
Entré/trapphus	-250 000	0	-200 000
Fönster	0	-111 875	0
	-400 000	-111 875	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-73 200	-71 996	-34 000
Värme	-570 200	-550 898	-547 000
Vatten	-52 000	-51 028	-52 300
Sophämtning/renhållning	-27 200	-26 370	-31 000
Grovsopor	-7 500	-1 766	-7 500
	-730 100	-702 058	-671 800
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 900	-51 885	-43 700
Kabel-TV	-43 100	-42 296	-49 700
Bredband	-86 800	-85 140	-85 000
	-182 800	-179 321	-178 400

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 700	-85 025	-85 061
	-86 700	-85 025	-85 061
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-500	-132	-500
Juridiska åtgärder	0	-9 750	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 600	-18 187	-16 500
Föreningskostnader	-3 000	-4 500	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 490	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 098	-1 000
Förvaltningsarvode	-98 400	-94 736	-95 400
Administration	-4 000	-3 248	-4 000
Konsultarvode	-18 200	-20 861	0
Föreningsavgifter	-5 100	-4 997	-5 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 430	-5 500
	-158 300	-166 854	-135 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-68 000	-71 000	-68 000
Revisionsarvode arvoderad	-7 000	-4 000	-7 000
Arbetsgivaravgifter	-23 600	-21 149	-23 600
	-98 600	-96 149	-98 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-53 200	-53 169	-53 169
Förbättringar	-265 800	-265 823	-265 823
	-319 000	-318 992	-318 992
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 331 150	-2 024 433	-2 125 253
RÖRELSERESULTAT	51 350	317 204	190 597
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-120 000	-126 230	-110 000
Övriga räntekostnader	0	-15	0
	-120 000	-126 244	-110 000
RESULTAT	-68 650	190 959	80 597