

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Opalen nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2021 och 2030.
- 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 2018-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Jan Jesper Robert Gådin	Ordförande	Kassör
Bengt Staffan Junel	Sekreterare	
Klas Niklas Ekvall	Ledamot	
Anders Carl Gustav Johansson	Ledamot	
Robert Gustav Åke Reuterhäll	Ledamot	
Kristian Alexander Mcinroy Bergene	Suppleant	Avgått 1 oktober 2020
Sven Erik Gunnar Hammar	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Jesper Robert Gådin och Sven Erik Gunnar Hammar.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Magnus Hamberg

Eva Löfgren

Karl Håkan Gunnar Lissinger

Auktoriserad revisor

Ordinarie Intern

Suppleant Intern

Parsells Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Måns Jacobsson

Vivian Jönsson

Elisabet Lanz

Gösta Larsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

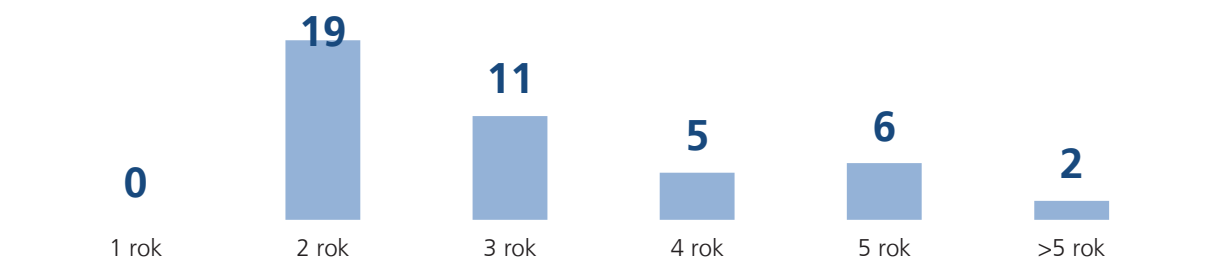
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 877 m<sup>2</sup>, varav 3 632 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 245 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Företagsprofilering	57 m <sup>2</sup>	kontrakt på 3 år, löper ut 2023-09-30 med 9 månaders uppsägningstid.
Gemensamhetsutrymmen	Kommentar	
Hobbyrum	Hobbyrum med snickarbänk	

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av entré	2020	Underhåll
Stegar mm för takarbete	2020	Myndighetskrav
Rättgiltjotin	2019	Hindra rättor i avloppssystemet
Bredband	2019	Anslutning till STOKAB
Stenplattor entré 1:an och 12:an	2018 - 2019	Underhåll, slipning
Drift/Service VV	2018	Underhåll, byte av ventiler
Ny takvärmeanläggning	2018	Underhåll
Spolning av avlopp	2018	Var planerat till 2019 men tidigarelades till 2018 på grund av stopp i Gårdshuset.
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 putssläpp
Renovering av innergård	2015 - 2016	
Byte drivaxel i ettans hiss	2014	
Spolning av alla avlopp	2013	
Översyn och åtgärd elledning	2013 - 2014	
Tak över gårdshusets entré	2013	
Renovering av tvättstugan	2013	
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	
Eluppvärmning stuprör	2009	Komplettering
Portar och passager	2009	Nya portar/passager med automatisk dörröppning
Målning av taket	2008	
Eluppvärmning stuprör	2006	
Fönsterventiler	2005	
Renovering av balkonger	2005	Nya balkongplattor och förstärkning av balkar.
Omputsning av fasad	2005	Hel omputsning av fasad mot gatan.
Utvändig målning fönster mot gata	2002	
Snörasskydd på tak	2002	Komplettering 2006
Rörstambyte	1987	
Elstambyte	1984	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus gårdshus	2021	Bättringsmålning
Branddörrar	2021	Justering
Tätning av fönster	2021	Underhåll
Skalskydd	2021	Portar, lås övervakning
Rensning av luftkanaler	2021	Vid behov
OVK	2021	Vart 6e år
Ytterfasad	2022	Bättringsmålning
Spolning avlopp	2023	Underhåll vart 6-8 år
Elcentral	2024	Modernisering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Driftia
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Söderbergs mattleasing
TV	Sappa
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
Rättgiljotin	Anticimex
Snöskottning	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Trappstädning	A. Petersson

### Föreningens ekonomi

På grund av myndighetskrav har säkerheten på taket höjts med hjälp av bland annat nya stegar. Detta var en oförutsedd kostnad på 132 500 kr och påverkade därför resultatet negativt.

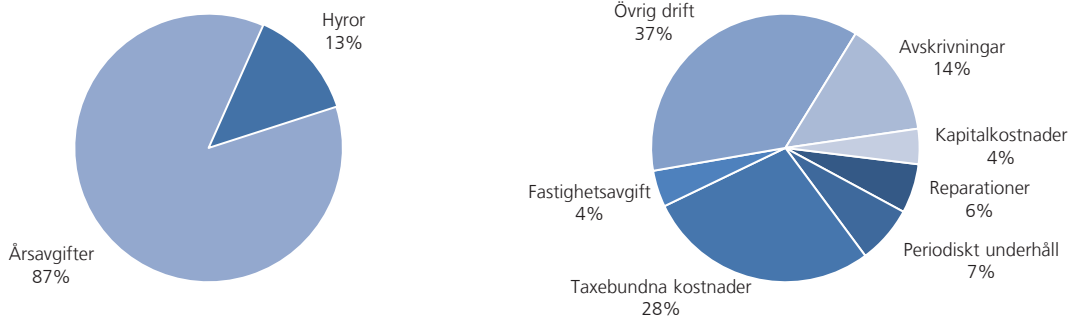
Under året har styrelsen förhandlat om lånen och lyckats sänka räntan. Räntesänkningen har dock marginell påverkan på verksamhetsåret 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 609 389</b>	<b>1 329 144</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 456 438	2 288 406
Finansiella intäkter	77	31
Minskning kortfristiga fordringar	1 474	1 864
Ökning av kortfristiga skulder	179 621	0
	<b>2 637 611</b>	<b>2 290 301</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 998 856	1 743 287
Finansiella kostnader	96 355	100 309
Minskning av långfristiga skulder	93 232	93 232
Minskning av kortfristiga skulder	0	73 229
	<b>2 188 443</b>	<b>2 010 057</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 058 556</b>	<b>1 609 389</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>449 168</b>	<b>280 244</b>

\*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 1 429 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

Under året har verksamheten påverkats av pandemin Covid-19. Årsstämman 2020 hölls utan sedvanliga diskussioner och under året planerade informationsmöten har inte kunnat hållas. Styrelsemötena har också genomförts på distans.

I juni 2020 lades föreningens TV-distribution om till internetbaserad TV via företaget Sappa.

Under 2020 inträffade vid några tillfällen inbrott i fastigheten, vilka har polisanmälts. Styrelsen diskuterar åtgärder för att ytterligare förbättra säkerheten.

Fastighetens entréer har målats om och belysningen har förbättrats genom installation av LED-lampor för att ge ett mer välkomnande intryck.

För att uppfylla krav på säkerhet vid takarbeten har nödvändiga stegar och bryggor installerats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	588	559	588	588
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 423	2 208	1 471	1 463
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 872	1 898	1 924	2 225
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	11	11	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	144	149	142
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	12	14	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	26	27	33
Soliditet (%)	5	4	3	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42	126	-336	191
Nettoomsättning (tkr)	2 456	2 288	2 344	2 342

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 632 m<sup>2</sup> bostäder och 245 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	325 200	0	0	325 200
Uppskrivningsfond	2 650 445	-44 700	0	2 695 145
Upplåtelseavgifter	2 366 000	0	0	2 366 000
Fond för yttre underhåll	631 342	359 421	-87 500	359 421
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 972 987</b>	<b>314 721</b>	<b>-87 500</b>	<b>5 745 766</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 626 771	-359 421	258 049	-5 525 400
Årets resultat	42 313	42 313	-125 849	125 849
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 584 458</b>	<b>-317 108</b>	<b>132 200</b>	<b>-5 399 550</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>388 528</b>	<b>-2 387</b>	<b>44 700</b>	<b>346 216</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	42 313
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 312 050
uppskrivningsfond	44 700
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-359 421
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 584 458</b>

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

292 152
<b>-5 292 306</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 456 438	2 288 406
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 456 438</b>	<b>2 288 406</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 720 676	-1 497 879
Övriga externa kostnader	Not 4	-172 320	-150 721
Personalkostnader	Not 5	-105 860	-94 687
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-318 992	-318 992
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 317 848</b>	<b>-2 062 279</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>138 591</b>	<b>226 127</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 355	-100 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 278</b>	<b>-100 278</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>42 313</b>	<b>125 849</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>42 313</b>	<b>125 849</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 7,12	6 039 092	6 358 084
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 039 092</b>	<b>6 358 084</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 041 892</b>	<b>6 360 884</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 056 840	1 609 147
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 056 840</b>	<b>1 609 147</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 140	1 140
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 140</b>	<b>1 140</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 057 980</b>	<b>1 610 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 099 873</b>	<b>7 971 171</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 691 200	2 691 200
Uppskrivningsfond		2 650 445	2 695 145
Fond för yttre underhåll	Not 10	631 342	359 421
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 972 987</b>	<b>5 745 766</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 626 771	-5 525 400
Årets resultat		42 313	125 849
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 584 458</b>	<b>-5 399 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>388 528</b>	<b>346 216</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 740 732	6 800 364
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 740 732</b>	<b>6 800 364</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	59 632	93 232
Leverantörsskulder		142 326	154 032
Skatteskulder		11 682	9 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	756 972	567 881
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>970 612</b>	<b>824 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 099 873</b>	<b>7 971 171</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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

---

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 128 390	2 022 070
Årsavgifter - garage	8 237	7 826
Hyror lokaler	195 099	125 879
Hyror garage	134 600	130 680
Hysesrabatt	-15 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 137	1 938
Öresutjämning	-25	14
	<b>2 456 438</b>	<b>2 288 406</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 732	63 146
	Fastighetsskötsel beställning	3 771	9 846
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 000	0
	Snöröjning/sandning	7 563	32 220
	Städning entreprenad	72 456	78 494
	Städning enligt beställning	0	356
	Mattvätt/Hyrmattor	26 316	26 316
	Hissbesiktning	2 321	2 284
	Myndighetstillsyn	0	15 390
	Bevakning	11 281	11 281
	Gemensamma utrymmen	12 100	1 334
	Gård	23 947	1 948
	Serviceavtal	68 604	0
	Förbrukningsmateriel	4 574	715
	Teleport/hissanläggning	26 263	0
		<b>345 927</b>	<b>243 329</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	2 244	0
	Tvättstuga	10 036	2 188
	Källare	4 643	0
	Entré/trapphus	5 723	2 102
	Lås	17 288	1 490
	VVS	19 026	46 276
	Värmeanläggning/undercentral	5 119	0
	Elinstallationer	4 785	5 674
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 795	0
	Bredband	1 150	0
	Hiss	8 984	4 942
	Tak	19 800	0
	Fönster	0	4 288
	Mark/gård/utemiljö	33 500	26 250
	Skador/klotter/skadegörelse	0	41 529
	Vattenskada	0	42 266
		<b>134 093</b>	<b>177 005</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	132 614	0
	Entré/trapphus	0	87 500
	Bredband	27 038	0
	Tak	132 500	0
		<b>292 152</b>	<b>87 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 949	44 411
	Värme	499 696	557 377
	Vatten	62 079	45 373
	Sophämtning/renhållning	37 232	25 995
		<b>637 956</b>	<b>673 156</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 562	64 167
	Kabel-TV	52 642	0
	Bredband	90 827	155 441
		<b>211 031</b>	<b>219 608</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>99 517</b>	<b>97 281</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 720 676</b>	<b>1 497 879</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 064	1 531
	Medlemsinformation	611	756
	Revisionsarvode extern revisor	20 787	18 306
	Föreningskostnader	2 438	13 224
	Styrelseomkostnader	0	505
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 249
	Förvaltningsarvode	102 960	101 396
	Administration	2 895	2 963
	Konsultarvode	28 621	0
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 650
		<b>172 320</b>	<b>150 721</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	90 000	74 000
	Sociala kostnader	15 860	20 687
		<b>105 860</b>	<b>94 687</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	53 169	53 169
	Förbättringar	265 823	265 823
		<b>318 992</b>	<b>318 992</b>

<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 230 177	11 230 177
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 230 177</b>	<b>11 230 177</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 872 092	-4 553 101
	Årets avskrivningar enligt plan	-318 992	-318 992
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 191 084</b>	<b>-4 872 092</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 039 092</b>	<b>6 358 084</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	813 000	813 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 014 000	36 014 000
	Taxeringsvärde mark	83 793 000	83 793 000
		<b>119 807 000</b>	<b>119 807 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	116 000 000	116 000 000
	Lokaler	3 807 000	3 807 000
		<b>119 807 000</b>	<b>119 807 000</b>
<b>Not 8</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	885	898
	Skattefordran	-1 461	0
	Klientmedel hos SBC	2 057 416	1 608 249
		<b>2 056 840</b>	<b>1 609 147</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	359 421	421 213
	Reservering enligt stadgar	359 421	359 421
	Enligt omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-87 500	-421 213
	<b>Vid årets slut</b>	<b>631 342</b>	<b>359 421</b>

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
SEB	0,560 %	2 332 000	0	2022-12-28
Handelsbanken	0,000 %	0	2 365 600	
Handelsbanken	1,590 %	718 000	726 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,180 %	930 000	940 000	2021-10-30
Handelsbanken	0,010 %	2 342 864	2 379 496	2021-03-01
Handelsbanken	1,110 %	477 500	482 500	2022-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 800 364</b>	<b>6 893 596</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-59 632	-93 232	
		<b>6 740 732</b>	<b>6 800 364</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 502 204 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

**Not 12**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	8 407 600	8 407 600

**Not 13**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	89 000	74 000
Sociala avgifter	21 912	23 250
Ränta	6 077	5 092
Avgifter och hyror	507 369	465 539
Byggnad	132 614	0
	<b>756 972</b>	<b>567 881</b>

**Not 14**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 14 / 4 2021



Jan Jesper Robert Gadin  
Ordförande



Bengt Staffan Junel  
Sekreterare



Klas Niklas Ekvall  
Ledamot



Anders Carl Gustav Johansson  
Ledamot



Robert Gustav Åke Reuterhäll  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2021



Magnus Hamberg  
Extern revisor



Eva Löfgren  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Opalen nr 8  
Org.nr 702001-6015

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen nr 8 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Opalen nr 8 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

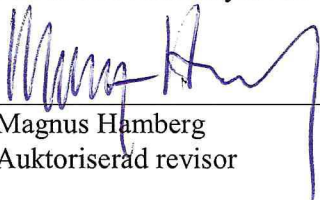
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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 den 14 april 2021

Parsells Revisionsbyrå AB



---

Magnus Hamberg  
Auktoriserad revisor