



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Opalen nr 8



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- 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 att läsa om 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 2015-01-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans David Oscar Fors	Ledamot
Niklas Erik Nikolaisen Sävås	Ledamot
Alexandra A E Panagoulas Lundvik	Ledamot
Robert Gustav Åke Reuterhäll	Ledamot
Sven Erik Gunnar Hammar	Suppleant
Jan Olof Ytterberg	Suppleant
Sven Anders Boysen	Revisor
Karl Håkan Gunnar Lissinger	Revisor suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niklas Erik Nikolaisen Sävås och Jan Olof Ytterberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Måns Jacobsson	Sammankallande
Vivian Jönsson	
Elisabet Lanz	
Gösta Larsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-28. Ordinarie årsstämma.

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

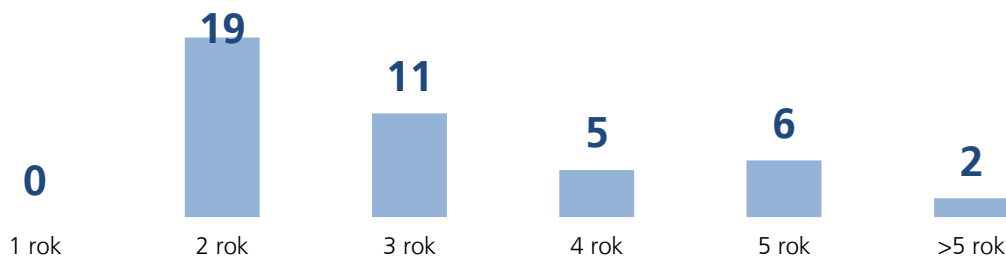
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 877 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	Yta	Löptid
Företagsprofilering	46 m ²	kontrakt på 3 år, löper ut 2017-09-01 med 9 månaders uppsägningstid.
Förråd	6 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Hobbyrum	Hobbyrum med snickarbänk och pingisbord

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK godkänt	2015	
Takmålning	2015	Alla tak har målats/åtgärdas
Byte drivaxel i ettans hiss	2014	
Renovering av tvättstugan	2013	
Översyn och åtgärd elledning	2013 - 2014	
Spolning av alla avlopp	2013	
Tak över gårdshusets entré	2013	
Byte av värmeväxlare	2012	
Installation av termostater på alla element	2012	
Fönsterrenovering	2011	Garanti i 5 år
Nya garagedörrar med ovanljus	2010	
Brand- o säkerhetsanalys m efterfölj åtgärder	2010 - 2011	
Cykeltak och förbättrad placering av sopkärl	2010	
Hissrenovering	2010	Serviceåtagande i 2 år - Nytt löpande serviceavtal
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.
Fönsterventiler	2005	
Omputsning av fasad	2005	Hel omputsning av fasad mot gatan.
Snörasskydd på tak	2002	Komplettering 2006
Utvändig målning fönster mot gata	2002	
Rörstambyte	1987	
Elstambyte	1984	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering gårdshus	2015	Genomfört under 2015. Ytterligare lagningar sker under 2016.
Renovering av innergårdar	2015	Genomfört mellan 2015 och 2016
Hisskorgar	2016	Lagningar
Målning av entré	2016	Gårdshus
Stenplattor entré	2017	Underhåll
Spolning av avlopp	2019	
Tak	2020	Omläggning tak

Förvaltning

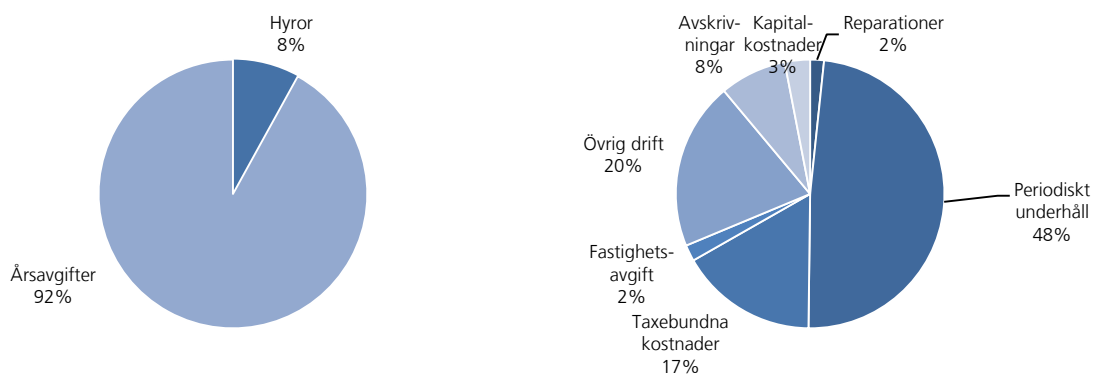
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	2F Fastighetsteknik
Lägenhetsförteckning	I föreningens regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Söderbergs mattleasing
TV	Telenor

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 080 570	761 197
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 340 721	2 131 161
Finansiella intäkter	338	656
Minskning kortfristiga fordringar	0	164 129
Ökning av långfristiga skulder	2 445 368	0
Ökning av kortfristiga skulder	472 938	0
	5 259 365	2 295 946
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 519 581	1 356 846
Finansiella kostnader	118 948	184 297
Ökning av kortfristiga fordringar	8 937	0
Minskning av långfristiga skulder	0	54 632
Minskning av kortfristiga skulder	0	380 799
	3 647 466	1 976 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 692 469	1 080 570
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 611 899	319 372

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret**Händelser under året**

Som alla har märkt har det stora arbetet med innergården samt tak och fasad genomförts. Det är stora arbeten och tillika kostnader men tyvärr har detta varit nödvändigt för att upprätthålla en hög standard på fastigheten. Genomgången av taket och renoveringen som gjordes visade tyvärr att nytt tak måste läggas om 5 år då vissa delar är helt slut.

Det ekonomiska läget har varit fördelaktigt med framförallt låga räntor och låga elpriser vilket har gett lägre kostnader för föreningen. Under 2015 var även hissproblemen inte lika påtagliga som året innan. Vi fortsätter att amortera på våra befintliga lån och hoppas att vi inte ska behöva göra några hyreshöjningar framöver.

Händelser efter året

Åtgärder som ligger hand i hand med innergårdsrenoveringen som t.ex. ny puts vid mur samt dekorerings och möblering av gården har påbörjats med hjälp och stöd av gårdsgruppen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	535	535	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 481	1 483	1 484	1 306
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 275	1 602	1 617	1 495
Elkostnad/m ² totalyta	9	8	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	138	109	150	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	9	11	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	48	50	56
Soliditet (%)	10	29	25	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 616	272	-775	-558
Nettoomsättning (tkr)	2 329	2 122	2 111	2 017

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 616 462
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 670 855
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 422
summa balanserat resultat	-5 531 739

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

950 000
-4 581 739

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 328 699	2 121 697
Övriga rörelseintäkter	Not 2	12 022	9 464
Summa rörelseintäkter		2 340 721	2 131 161
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 119 806	-1 225 981
Övriga externa kostnader	Not 4	-308 395	-142 864
Personalkostnader	Not 5	-91 380	11 998
Avskrivningar	Not 6	-318 992	-318 992
Summa rörelsekostnader		-3 838 573	-1 675 838
RÖRELSERESULTAT		-1 497 852	455 323
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		338	656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 948	-184 297
Summa finansiella poster		-118 610	-183 641
ÅRETS RESULTAT		-1 616 462	271 682

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	7 634 051	7 953 043
Summa materiella anläggningstillgångar	7 634 051	7 953 043
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 636 851	7 955 843
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 711 813	1 090 257
Summa kortfristiga fordringar	2 711 813	1 090 257
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 046	1 766
Summa kassa och bank	1 046	1 766
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 712 859	1 092 023
SUMMA TILLGÅNGAR	10 349 710	9 047 866

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 691 200	2 691 200
Uppskrivningsfond		2 873 957	2 927 125
Fond för yttre underhåll	Not 11	954 755	815 333
Summa bundet eget kapital		6 519 912	6 433 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 915 278	-4 100 707
Årets resultat		-1 616 462	271 682
Summa fritt eget kapital		-5 531 739	-3 829 024
SUMMA EGET KAPITAL		988 172	2 604 634
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 004 024	5 738 656
Summa långfristiga skulder		8 004 024	5 738 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	260 000	80 000
Leverantörsskulder		637 127	122 498
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	460 387	502 078
Summa kortfristiga skulder		1 357 514	704 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 349 710	9 047 866
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	8 407 600	5 907 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsrenovering	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 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 128 602	1 935 089
	Årsavgifter - garage	8 238	8 238
	Hyror lokaler	68 133	68 206
	Hyror garage	118 140	110 153
	Avgift andrahandsuthyrning	5 562	0
	Öresutjämning	24	12
		2 328 699	2 121 697
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	9 599	0
	Övriga intäkter	2 423	9 464
		12 022	9 464

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	33 750
	Fastighetsskötsel beställning	35 120	50 351
	Snöröjning/sandning	13 887	11 075
	Städning entreprenad	66 418	72 456
	Städning enligt beställning	0	7 200
	Mattvätt/Hyrmattor	26 316	22 062
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 284	-17 625
	Hissbesiktning	3 086	7 928
	Myndighetstillsyn	0	5 625
	Bevakning	12 625	11 913
	Gemensamma utrymmen	0	1 750
	Garage	850	0
	Gård	1 781	2 013
	Serviceavtal	31 352	61 037
	Förbrukningsmateriel	1 423	953
		228 142	270 488
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 938	16 204
	Tvättstuga	438	4 065
	Entré/trapphus	2 284	0
	Lås	2 584	548
	VVS	14 723	6 167
	Värmeanläggning/undercentral	14 778	6 885
	Hiss	22 069	50 369
	Garage/parkering	1 750	0
		67 564	84 238
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	225 000	0
	Entré/trapphus	27 111	0
	Hiss	0	105 000
	Tak	456 500	0
	Fasad	242 703	0
	Mark/gård/utemiljö	968 750	0
		1 920 064	105 000
	Taxebundna kostnader		
	El	33 227	30 917
	Värme	536 336	424 070
	Vatten	51 307	33 614
	Sophämtning/renhållning	30 340	25 077
	Grovsopor	5 077	6 476
		656 287	520 154
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 587	40 409
	Kabel-TV	48 692	64 204
	Bredband	83 282	64 417
		169 561	169 030
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 189	77 071
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 119 806	1 225 981

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Inkassering avgift/hyra	425	6 700
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	1 025
	Föreningskostnader	3 490	10 436
	Styrelseomkostnader	3 960	3 543
	Fritids- och trivselkostnader	1 799	0
	Förvaltningsarvode	88 596	86 348
	Administration	53 777	1 028
	Konsultarvode	129 468	17 974
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	10 860
		308 395	142 864
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	2 000
	Kostnadsersättningar	2 240	0
	Sociala kostnader	14 140	-13 998
		91 380	-11 998
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	53 169	53 169
	Förbättringar	265 823	265 823
		318 992	318 992

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 230 177	11 230 177
	Utgående anskaffningsvärde	11 230 177	11 230 177
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 277 133	-2 958 142
	Årets avskrivningar enligt plan	-318 992	-318 992
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 596 125	-3 277 133
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 634 051	7 953 043
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	813 000	813 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 845 000	33 845 000
	Taxeringsvärde mark	47 629 000	47 629 000
		81 474 000	81 474 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	2 474 000	2 474 000
		81 474 000	81 474 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	9 949	0
	Skattekonto	795	689
	Skattefordran	9 646	10 764
	Klientmedel hos SBC	2 691 423	1 078 804
		2 711 813	1 090 257
Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10 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	2 927 125	-53 168	0	2 927 125
Upplåtelseavgifter	2 366 000	0	0	2 366 000
Fond för yttre underhåll	954 755	244 422	-105 000	815 333
S:a bundet eget kapital	6 573 080	191 254	-105 000	6 433 658
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 915 278	-191 253	376 682	-4 100 707
Årets resultat	-1 616 462	-1 616 462	-271 682	271 682
S:a ansamlad förlust	-5 531 739	-1 807 715	105 000	-3 829 024
S:a eget kapital	988 172	-1 616 462	0	2 604 634

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	815 333	1 225 981
Reservering enligt stadgar	244 422	244 422
Enligt omföring reservfond	0	69 500
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-105 000	-724 570
Vid årets slut	954 755	815 333

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,280 %	758 000	766 000	Rörligt
Handelsbanken	1,120 %	980 000	990 000	2018-10-30
Handelsbanken	2,800 %	500 000	500 000	2016-06-01
Handelsbanken	1,640 %	3 526 024	3 562 656	2018-03-01
Handelsbanken	1,630 %	2 500 000	0	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		8 264 024	5 818 656	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-260 000	-80 000	
		8 004 024	5 738 656	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 964 024 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	9 751	17 096
	Förutbetalda avgifter och hyror	450 636	484 982
		460 387	502 078

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22/3 2016



Hans David Oscar Fors
Ledamot



Niklas Erik Nikolaisen Sävås
Ledamot



Alexandra A E Panagoulas Lundvik
Ledamot



Robert Gustav Åke Reuterhäll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2016



Ann-Christine Skyttberg
Extern revisor



Sven Anders Boysen
Intern revisor

Revisionsberättelse



Revision

Till årsstämman i Brf Opalen nr 8
Org.nr 702001-6015

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Opalen nr 8 för räkenskapsåret 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 redovisningen, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Opalen nr 8 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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

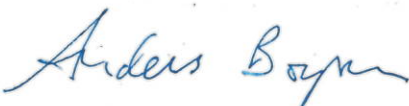
Uttalanden

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

Stockholm den 11 april 2016


Ann-Christine Skyttberg
Godkänd revisor FAR

Jag har inga avvikande synpunkter på resultatet av granskningen eller formuleringen i denna revisionsberättelse.


Sven Anders Boysen
Internrevisor