

# Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING  
REVISION STYRELSE  
INTÄKTER KOSTNADER  
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
UNDERHÅLLSPLAN  
BOKSLUT AVGIFT  
RESULTATRÄKNING  
FÖRENINGSSTÄMMA  
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen  
OPALEN NR 8

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Opalen nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

## 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske 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.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

#### 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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

#### Styrelsen

Hans David Oscar Fors	Ledamot
Vivian Margareta Jönsson	Ledamot
Niklas Erik Nikolaisen Sävås	Ledamot
Robert Gustav Åke Reuterhäll	Ledamot

Sven Erik Gunnar Hammar	Suppleant
Mats Torbjörn Thorén	Suppleant
Jan Olof Ytterberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ann-Christine Skyttberg	Ordinarie Extern	Allegretto Revision AB
Mats Olov Siggelin	Ordinarie Intern	
Håkan Lissinger	Suppleant Intern	

### Valberedning

Torbjörn Detter  
Måns Jacobsson  
Elisabet Lanz  
Gösta Larsson  
Karl Lindberger

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2014-09-23. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-29. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OPALEN 8	1925	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.

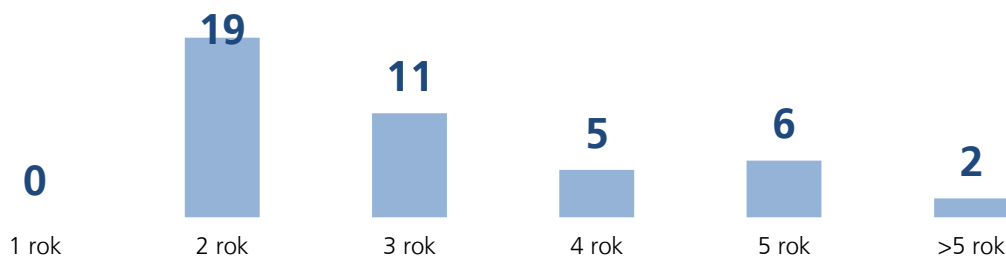
Fastighetens värdeår är 1930.

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	46 m <sup>2</sup>	kontrakt på 3 år, löper ut 2017-09-01 med 9 månaders uppsägningstid.
Förråd	6 m <sup>2</sup>	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Hobbyrum	Hobbyrum med snickarbänk och pingisbord

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte drivaxel i ettans hiss	2014	
Branddörrar till vinden	2013	
OVK m efterföljande åtgärder	2013 - 2014	Några åtgärder kvarstår
Renovering av tvättstugan	2013	
Översyn och åtgärd elledningar	2013 - 2014	
Spolning av alla avlopp	2013	
Tak över gårdshusets entré	2013	
Byte av värmväxlare	2012	
Installation av termostater på alla element	2012	
Fönsterrenovering	2011	Garanti i 5 år
Cykeltak och förbättrad placering av sopkärl	2010	
Nya garagedörrar med ovanljus	2010	
Brand- o säkerhetsanalys m efterfölj åtgärder	2010 - 2011	
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	Preliminär tidpunkt, troligtvis bara renovering av skador
Renovering av innergårdar	2015	
Takmålning	2015 och 2020	delar av tak
Spolning av avlopp	2019	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele 2 Connect Internet Kabel, Bredbandsbolaget har köpt Tele2 fibernät
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	2F Fastighetsteknik
Lägenhetsförteckning	I föreningens regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entremattor	Söderbergs mattleasing

### Föreningens ekonomi

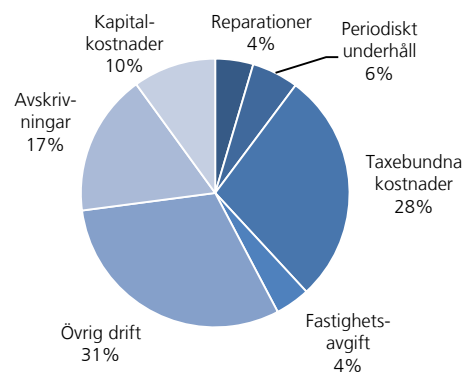
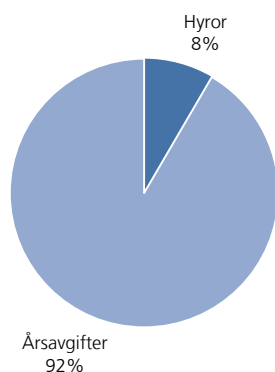
Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2015-01-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>761 197</b>	<b>730 457</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	2 131 161	2 112 121
Finansiella intäkter	656	1 080
Minskning korta fordringar	164 129	0
Ökning av föreningens lån	0	444 210
Ökning av korta skulder	0	186 139
	<b>2 295 946</b>	<b>2 743 550</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 356 846	2 376 711
Finansiella kostnader	184 297	192 386
Ökning av korta fordringar	0	143 712
Minskning av föreningens lån	54 632	0
Minskning av korta skulder	380 799	0
	<b>1 976 574</b>	<b>2 712 809</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 080 570</b>	<b>761 197</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>319 372</b>	<b>30 741</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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**

Förutom löpande underhåll så har besiktning av taken samt fasadens puts utförts. Stora kostnader för skötsel och underhåll av hissarna samt ej godkända besiktningar har gjort att vi förutom att byta drivaxeln i ettan hiss även dragit om kablage i ettans hiss schakt.

**Händelser efter året**

Styrelsen räknar med att OVK besiktningen snart skall vara godkänd. Stora investeringar måste göras då innergården skall renoveras och nya lån kommer att behöva tas.

Uppskrivningsfonden skall minska i takt med avskrivningen varje år och att detta belopp årligen förs om från uppskrivningsfonden till balanserat resultat. På så vis jämnar man ut avskrivningens resultatpåverkan och ser till att uppskrivningsfonden succesivt försvinner från det egna kapitalet. Uppskrivningar har gjorts något år som föreningen inte känner till, lagts till byggnadsvärdet och avskrivits i resultaträkningen. Uppskrivningsfonden uppkom i bokslutet 1993.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 59  
Förändring från föregående år: +3 (56)

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	535	535	511	486
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 483	1 484	1 306	1 277
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 602	1 617	1 495	1 504
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	11	11	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	150	150	139
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	11	11	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	48	50	56	41
Soliditet (%)	29	25	33	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	272	-775	-558	144
Nettoomsättning (tkr)	2 122	2 111	2 017	1 923

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	271 682
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 856 284
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-244 422
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-3 829 024</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	105 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 724 024</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 121 686	2 110 181
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 475	1 940
		<b>2 131 161</b>	<b>2 112 121</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-459 726	-1 236 530
Driftkostnader	Not 4	-766 255	-914 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 864	-150 133
Personalkostnader	Not 6	11 998	-75 458
Avskrivningar	Not 7	-318 992	-318 992
		<b>-1 675 838</b>	<b>-2 695 703</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>455 323</b>	<b>-583 582</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		656	1 080
Räntekostnader		-184 297	-192 386
		<b>-183 641</b>	<b>-191 306</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>271 682</b>	<b>-774 888</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	7 953 043	8 272 035
Not 8	<b>7 953 043</b>	<b>8 272 035</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag	2 800	2 800
Not 9	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 955 843</b>	<b>8 274 835</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 731
SBC Klientmedel i SHB	1 078 804	0
Övriga fordringar	11 453	124 782
Förutb kostnader och uppl intäkter	0	49 069
Not 10	<b>1 090 257</b>	<b>175 582</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 766	5 144
SBC klientmedel i SHB	0	756 053
	<b>1 766</b>	<b>761 197</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 092 023</b>	<b>936 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 047 866</b>	<b>9 211 614</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Uppskrivningsfond		2 927 125	2 980 294
Reservfond (omföring till yttre fond)		0	69 500
Medlemsinsatser		2 691 200	2 691 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	815 333	1 225 981
		<b>6 433 658</b>	<b>6 966 975</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-4 100 707	-3 859 136
Årets resultat		271 682	-774 888
		<b>-3 829 024</b>	<b>-4 634 023</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 604 634</b>	<b>2 332 952</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 738 656	5 818 656
		<b>5 738 656</b>	<b>5 818 656</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	80 000	54 632
Leverantörsskulder		122 498	345 394
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	502 078	659 981
		<b>704 576</b>	<b>1 060 007</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 047 866</b>	<b>9 211 614</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	5 907 600	5 907 600
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2009:1.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 935 089	1 935 089
	Årsavgifter - garage	8 238	8 238
	Hyror lokaler	68 206	68 243
	Hyror garage	110 153	98 611
		<b>2 121 686</b>	<b>2 110 181</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Överlåtelse/pantsättning	0	1 100
	Öresutjämnning	12	18
	Övriga intäkter	9 464	822
		<b>9 475</b>	<b>1 940</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 750	37 500
	Fastighetsskötsel beställning	50 351	11 763
	Snöröjning/sandning	11 075	48 065
	Städning entreprenad	72 456	72 456
	Städning enligt beställning	7 200	0
	Mattvätt/Hyrmattor	22 062	32 149
	OVK Obl. Ventilationskontroll	-17 625	129 179
	Hissbesiktning	7 928	2 267
	Myndighetstillsyn	5 625	0
	Bevakning	11 913	11 250
	Gemensamma utrymmen	1 750	350
	Gård	2 013	0
	Serviceavtal	61 037	25 185
	Förbrukningsmateriel	953	540
	Teleport/hissanläggning	0	6 036
		<b>270 488</b>	<b>376 740</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	16 204	0
	Tvättstuga	4 065	1 524
	Entré/trapphus	0	2 705
	Lås	548	6 338
	VVS	6 167	6 316
	Värmeanläggning/undercentral	6 885	0
	Ventilation	0	8 824
	Elinstallationer	0	5 351
	Hiss	50 369	37 032
	Tak	0	19 367
	Mark/gård/utemiljö	0	735
	Garage/parkering	0	1 357
	Vattenskada	0	45 671
		<b>84 238</b>	<b>135 220</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	393 919
	Vind	0	88 901
	Lås	0	95 781
	VVS	0	37 125
	Hiss	105 000	87 500
	Fönster	0	21 344
		<b>105 000</b>	<b>724 570</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>459 726</b>	<b>1 236 530</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	30 917	40 770
	Värme	424 070	580 184
	Vatten	33 614	42 538
	Sophämtning/renhållning	25 077	15 823
	Grovopor	6 476	7 332
		<b>520 154</b>	<b>686 647</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 409	26 207
	Kabel-TV	64 204	41 676
	Bredband	64 417	83 291
		<b>169 030</b>	<b>151 174</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>77 071</b>	<b>76 770</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>766 255</b>	<b>914 591</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Medlemsinformation	0	1 268
	Inkassering avgift/hyra	6 700	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	1 025	11 926
	Föreningskostnader	10 436	3 131
	Styrelseomkostnader	3 543	3 800
	Fritids och Trivselkostnader	0	925
	Förvaltningsarvode	86 348	84 302
	Administration	1 028	14 031
	Konsultarvode	17 974	19 372
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 860	5 170
		<b>142 864</b>	<b>150 133</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	2 000	70 000
	Sociala kostnader	-13 998	5 458
		<b>-11 998</b>	<b>75 458</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	53 169	53 169
	Förbättringar	265 823	265 823
		<b>318 992</b>	<b>318 992</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 958 142	-2 639 150
	Årets avskrivningar enligt plan	-318 992	-318 992
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 277 133</b>	<b>-2 958 142</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 953 043</b>	<b>8 272 035</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	813 000	813 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 845 000	33 845 000
	Taxeringsvärde mark	47 629 000	47 629 000
		<b>81 474 000</b>	<b>81 474 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	2 474 000	2 474 000
		<b>81 474 000</b>	<b>81 474 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Försäkring	0	8 968
	Kabel-TV	0	3 473
	Bredband	0	6 407
	Serviceavtal	0	30 221
		<b>0</b>	<b>49 069</b>

**Not 11** 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	2 927 125	-53 169	0	2 980 294
Reservfond	0	-69 500	0	69 500
Upplåtelseavgifter	2 366 000	0	0	2 366 000
Fond för yttre underhåll	815 333	313 922	-724 570	1 225 981
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 433 658</b>	<b>191 253</b>	<b>-724 570</b>	<b>6 966 975</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-4 100 707	-244 422	2 851	-3 859 136
Årets resultat	271 682	271 682	774 888	-774 888
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 829 024</b>	<b>27 260</b>	<b>777 739</b>	<b>-4 634 023</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 604 634</b>	<b>218 513</b>	<b>53 169</b>	<b>2 332 952</b>

**Not 12** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 225 981	1 479 532
Reservering enligt stadgar	244 422	244 422
Enligt omföring reservfond	69 500	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-724 570	-497 973
<b>Vid årets slut</b>	<b>815 333</b>	<b>1 225 981</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,540 %	766 000	774 000	2015-03-17
Handelsbanken	2,740 %	990 000	1 000 000	2015-10-30
Handelsbanken	3,410 %	3 562 656	3 599 288	2015-03-01
Handelsbanken	2,800 %	500 000	500 000	2016-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 818 656</b>	<b>5 873 288</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-54 632	
		<b>5 738 656</b>	<b>5 818 656</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 418 656 kr.

**Not 14** UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 750
El	0	3 462
Värme	0	75 882
Sophämtning	0	1 313
Extern revisor	0	12 700
Arvoden	0	68 000
Sociala avgifter	0	21 366
Ränta	17 096	19 608
Förutbetalda avgifter och hyror	484 982	453 900
	<b>502 078</b>	<b>659 981</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 18,3 2015



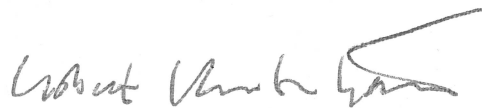
Hans David Oscar Fors  
Ledamot



Vivian Margareta Jönsson  
Ledamot



Niklas Erik Nikolaisen Sävås  
Ledamot

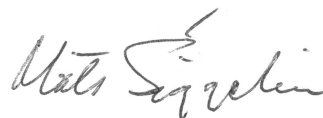


Robert Gustav Åke Reuterhäll  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14,4 2015



Ann-Christine Skyttberg  
Extern revisor



Mats Olov Siggelin  
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 2014.

### 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 2014 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 2014.

### 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.

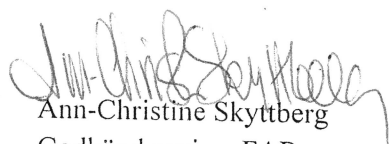
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 14 april 2015

  
Ann-Christine Skyttberg  
Godkänd revisor FAR

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2015</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 935 080	1 935 089	1 935 080
Årsavgifter - garage	8 238	8 238	8 238
Hyror lokaler	68 205	68 206	63 540
Hyror garage	108 230	110 153	98 611
Avgift andrahandsuthyrning	5 000	0	0
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	9 464	0
	<b>2 124 753</b>	<b>2 131 161</b>	<b>2 105 469</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-45 900	-33 750	-45 700
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-50 351	-8 000
Snöröjning/sandning	-50 000	-11 075	-75 000
Städning entreprenad	-74 000	-72 456	-74 000
Städning enligt beställning	-3 000	-7 200	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-21 100	-22 062	-37 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 625	0
Hissbesiktning	-3 000	-7 928	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-5 625	0
Bevakning	-11 500	-11 913	-11 500
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 750	-2 000
Gård	0	-2 013	0
Serviceavtal	-30 000	-61 037	-30 000
Förbrukningsmateriel	-1 500	-953	-1 500
	<b>-250 000</b>	<b>-270 488</b>	<b>-290 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	-16 204	-100 000
Tvättstuga	0	-4 065	0
Lås	0	-548	0
VVS	0	-6 167	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 885	0
Hiss	0	-50 369	0
	<b>-100 000</b>	<b>-84 238</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-762 500	0	-170 000
Hiss	0	-105 000	0
Mark/gård/utemiljö	-2 000 000	0	0
	<b>-2 762 500</b>	<b>-105 000</b>	<b>-170 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-44 000	-30 917	-44 000
Värme	-591 600	-424 070	-590 000
Vatten	-44 000	-33 614	-44 000
Sophämtning/renhållning	-29 100	-25 077	-15 000
Grovsopor	-7 500	-6 476	-7 000
	<b>-716 200</b>	<b>-520 154</b>	<b>-700 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-32 000	-40 409	-27 000
Kabel-TV	-42 500	-64 204	-42 500
Bredband	-85 000	-64 417	-78 500
	<b>-159 500</b>	<b>-169 030</b>	<b>-148 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-78 200	-77 071	-77 100
	<b>-78 200</b>	<b>-77 071</b>	<b>-77 100</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-500	0	-500
Inkassering avgift/hyra	0	-6 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-1 025	-13 000
Föreningskostnader	-3 000	-10 436	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 543	-4 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-89 200	-86 348	-84 100
Administration	-4 000	-1 028	-4 000
Konsultarvode	0	-17 974	0
Föreningsavgifter	-5 100	-4 950	-5 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 400	-10 860	-5 200
	<b>-125 200</b>	<b>-142 864</b>	<b>-119 900</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-68 000	0	-62 000
Revisionsarvode arvoderad	-7 000	-2 000	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-23 600	13 998	-20 800
	<b>-98 600</b>	<b>11 998</b>	<b>-86 800</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-97 873	-53 169	-53 169
Förbättringar	-265 823	-265 823	-265 823
	<b>-363 696</b>	<b>-318 992</b>	<b>-318 992</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 653 896</b>	<b>-1 675 838</b>	<b>-2 011 492</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-2 529 143</b>	<b>455 323</b>	<b>93 977</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	500	390	1 500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	158	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	108	0
Låneräntor	-200 000	-184 297	-205 000
	<b>-199 500</b>	<b>-183 641</b>	<b>-203 500</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>-2 728 643</b>	<b>271 682</b>	<b>-109 523</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt	-2 000	0	-2 000
	<b>-2 000</b>	<b>0</b>	<b>-2 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 730 643</b>	<b>271 682</b>	<b>-111 523</b>