

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 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	
Robert Reuterhäll	Ledamot	
Sven Erik Gunnar Hammar	Suppleant	
Anders Carl Gustav Johansson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Klas Niklas Ekvall, Anders Carl Gustav Johansson, Bengt Staffan Junel och Robert Reuterhäll.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
Eva Löfgren	Ordinarie Intern	
Karl Håkan Gunnar Lissinger	Suppleant Intern	

Valberedning

Måns Jacobsson
Vivian Jönsson
Elisabet Lanz
Gösta Larsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

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

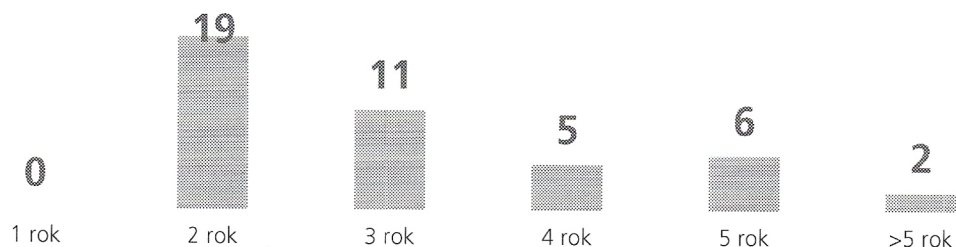
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

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	57 m ²	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 2017 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Råttgiljotin	2019	Hindra råttor 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 tidigare lades till 2018 pga. 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 puts/slåp
Renovering av innergård	2015 - 2016	
Byte drivaxel i ettans hiss	2014	
Renovering av tvättstugan	2013	
Översyn och åtgärd elledningar	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
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 av entré	2020	Underhåll
Rensning av luftkanaler	2021	
OVK	2021	Vart 6e år
Spolning avlopp	2025	Underhåll vart 6-8 år
Tak	2025	Omläggning tak

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	Telenor Sverige AB
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
Rättgiljotin	Anticimex
Snöskottning	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Trappstädning	A. Petersson

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Ett av lånen förlängdes under året med bättre ränta.

Medlemsavgiften sänktes från och med 2019-01-01 med 10%. Denna sänkning gällde under första halvåret 2019. Under första kvartalet 2019 beslutade styrelsen att medlemsavgiften skulle återgå till den som gällde 2018.

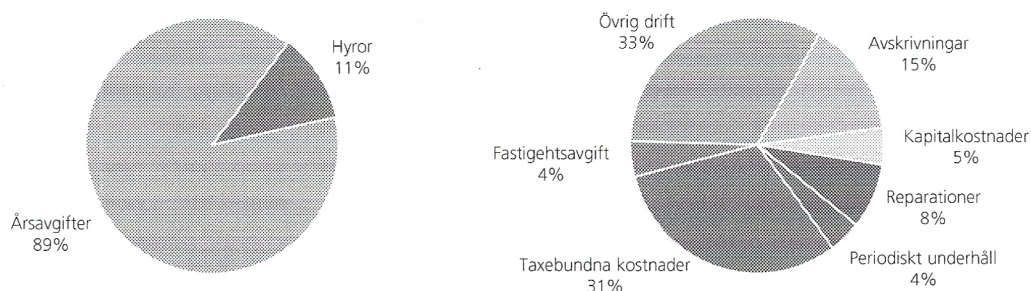
Avgiften är från och med 2019-07-01 densamma som den var under 2018.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 11 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 329 144	2 343 888
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 288 406	2 344 107
Finansiella intäkter	31	83
Minskning kortfristiga fordringar	1 864	946
Ökning av kortfristiga skulder	0	94 393
	2 290 301	2 439 529
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 743 287	2 255 253
Finansiella kostnader	100 309	105 787
Minskning av långfristiga skulder	93 232	1 093 232
Minskning av kortfristiga skulder	73 229	0
	2 010 057	3 454 272
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 609 389	1 329 144
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	280 244	-1 014 743

*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 1 377 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

Till årsstämman 2019 lämnade styrelsen en motion avseende vindsinredning med avsikt att sälja råvinden för att skapa nya lägenheter. Stämman fattade beslutet att avslå motionen. Projektarbetet avslutades därmed och avtalet med Gleipnergruppen är därmed också avslutat.

En rättgiljotin installerades i början av året och har haft ett positivt resultat.

Under året har vi haft en vattenskada som reparerades snabbt. Det mesta av kostnaden har föreningen tagit.

Under hösten beslutades att föreningen skulle ansluta sig till Stockholms Stadsnät. Den nya bredbandsanslutningen togs i drift i början av november.

Föreningens avtal med vår lokalhyresgäst har omförhandlats och förlängts till 2023-09-30.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	559	588	588	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 208	1 471	1 463	1 466
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 898	1 924	2 225	2 250
Elkostnad/m ² totalyta	11	11	19	10
Värmekostnad/m ² totalyta	144	149	142	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	27	33	34
Soliditet (%)	4	3	6	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	126	-336	191	-623
Nettoomsättning (tkr)	2 288	2 344	2 342	2 327

Ytavgifter 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	2 695 145	-44 700	0	2 739 845
Upplåtelseavgifter	2 366 000	0	0	2 366 000
Fond för yttre underhåll	359 421	359 421	-421 213	421 213
S:a bundet eget kapital	5 745 766	314 721	-421 213	5 852 258
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 525 400	-314 721	85 370	-5 296 049
Årets resultat	125 849	125 849	335 842	-335 842
S:a ansamlad förlust	-5 399 550	-188 872	421 212	-5 631 892
S:a eget kapital	346 216	125 849	-1	220 366

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	125 849
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 210 678
Uppskrivningsfond	44 700
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-359 421
summa balanserat resultat	-5 399 550
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	87 500
att i ny räkning överförs	-5 312 050

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 288 406	2 344 107
Summa rörelseintäkter		2 288 406	2 344 107
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 497 879	-1 997 896
Övriga externa kostnader	Not 4	-150 721	-161 052
Personalkostnader	Not 5	-94 687	-96 306
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-318 992	-318 992
Summa rörelsekostnader		-2 062 279	-2 574 245
RÖRELSERESULTAT		226 127	-230 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 309	-105 787
Summa finansiella poster		-100 278	-105 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		125 849	-335 842
ÅRETS RESULTAT		125 849	-335 842

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 358 084	6 677 076
Summa materiella anläggningstillgångar		6 358 084	6 677 076
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 360 884	6 679 876
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 9	1 609 147	1 330 766
Summa kortfristiga fordringar		1 609 147	1 330 766
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 140	1 140
Summa kassa och bank		1 140	1 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 610 287	1 331 906
SUMMA TILLGÅNGAR		7 971 171	8 011 782

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 691 200	2 691 200
Uppskrivningsfond	2 695 145	2 739 845
Fond för yttre underhåll	Not 10	359 421
Summa bundet eget kapital	5 745 766	5 852 258
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 525 400	-5 296 049
Årets resultat	125 849	-335 842
Summa fritt eget kapital	-5 399 550	-5 631 892
SUMMA EGET KAPITAL	346 216	220 366
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 800 364
Summa långfristiga skulder	6 800 364	6 893 596
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	93 232
Leverantörsskulder	154 032	263 782
Skatteskulder	9 446	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	567 881
Summa kortfristiga skulder	824 591	897 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 971 171	8 011 782

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.

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	2 022 070	2 128 602
Årsavgifter - garage	7 826	8 238
Hyror lokaler	125 879	67 644
Hyror garage	130 680	130 735
Avgift andrahandsuthyrning	1 938	8 860
Öresutjämning	14	28
	2 288 406	2 344 107

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 146	61 577
	Fastighetsskötsel beställning	9 846	15 772
	Snöröjning/sandning	32 220	34 760
	Städning entreprenad	78 494	72 456
	Städning enligt beställning	356	11 750
	Mattvätt/Hyrmattor	26 316	26 316
	Sotning	0	8 934
	Hissbesiktning	2 284	3 193
	Myndighetstillsyn	15 390	1 130
	Bevakning	11 281	0
	Gemensamma utrymmen	1 334	1 205
	Gård	1 948	2 085
	Förbrukningsmateriel	715	4 397
	Teleport/hissanläggning	0	35 728
		243 329	279 303
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 838
	Tvättstuga	2 188	2 500
	Entré/trapphus	2 102	2 000
	Lås	1 490	7 368
	VVS	46 276	20 028
	Elinstallationer	5 674	11 001
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 975
	Hiss	4 942	15 622
	Fönster	4 288	0
	Mark/gård/utemiljö	26 250	0
	Garage/parkering	0	20 001
	Skador/klotter/skadegörelse	41 529	0
	Vattenskada	42 266	109 178
		177 005	203 511
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	52 188
	Entré/trapphus	87 500	75 000
	VVS	0	276 997
	Ventilation	0	4 381
	Elinstallationer	0	25 000
	Tak	0	87 076
	Garage/parkering	0	10 525
		87 500	531 167
	Taxebundna kostnader		
	El	44 411	42 829
	Värme	557 377	578 241
	Vatten	45 373	53 496
	Sophämtning/renhållning	25 995	28 285
	Grovsopor	0	4 860
		673 156	707 711
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 167	62 369
	Kabel-TV	0	42 724
	Bredband	155 441	85 140
		219 608	190 233
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 281	85 971
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 497 879	1 997 896

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 531	0
	Medlemsinformation	756	103
	Juridiska åtgärder	0	10 250
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 306	17 375
	Föreningskostnader	13 224	3 375
	Styrelseomkostnader	505	4 150
	Fritids- och trivselkostnader	1 249	2 502
	Förvaltningsarvode	101 396	98 307
	Administration	2 963	2 457
	Konsultarvode	0	11 486
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 540
		150 721	161 052

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 000	75 000
	Sociala kostnader	20 687	21 306
		94 687	96 306

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	53 169	53 169
	Förbättringar	265 823	265 823
		318 992	318 992

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 553 101	-4 234 109
	Årets avskrivningar enligt plan	-318 992	-318 992
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 872 092	-4 553 101
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 358 084	6 677 076
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	813 000	813 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 014 000	30 986 000
	Taxeringsvärde mark	83 793 000	57 862 000
		119 807 000	88 848 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	116 000 000	86 000 000
	Lokaler	3 807 000	2 848 000
		119 807 000	88 848 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	898	898
	Skattefordran	0	1 864
	Klientmedel hos SBC	1 608 249	1 328 004
		1 609 147	1 330 766
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	421 213	266 544
	Reservering enligt stadgar	359 421	266 544
	Enligt omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-421 213	-111 875
	Vid årets slut	359 421	421 213

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,580 %	726 000	734 000	2021-06-01
Handelsbanken	1,370 %	2 379 496	2 416 128	2021-03-01
Handelsbanken	1,100 %	482 500	487 500	2022-06-01
Handelsbanken	1,170 %	940 000	950 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,630 %	2 365 600	2 399 200	2020-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 893 596	6 986 828	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-93 232	-93 232	
		6 800 364	6 893 596	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 427 436 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 407 600	8 407 600

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	74 000	75 000
Sociala avgifter	23 250	23 565
Ränta	5 092	5 159
Avgifter och hyror	465 539	437 082
	567 881	540 806

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Det sedan tidigare planerade underhållet av fastighetens entréer planeras att bli genomfört under första kvartalet 2020.

Under juni planeras att ändra nuvarande distribution av TV från koaxialkabel till bredbands TV. Byte av tjänsteleverantör kommer därmed att ske.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4,3 2020



Jan Jesper Robert Gadin
Ordförande



Bengt Staffan Lunel
Sekreterare



Klas Niklas Ekvall
Ledamot



Robert Reuterhäll
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4,3 2020



Magnus Hamberg
Extern revisor



Eva Löfgren
Intern revisor