

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Opalen i Täby



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2014 och 2018.
- 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 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggningen Azalean ga: 6. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen som förvaltar gator, parkering, gatubelysning och ledningsnät.

Styrelsen

Pia Ivarsson	Ordförande
Anders Ericsson	Vice ordförande
Lars Brännholm	Ledamot
Bo Pettersson	Ledamot
Lars Lanstad	Suppleant
Mia Soltin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pia Ivarsson, Lars Lanstad, Bo Pettersson och Mia Soltin.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Anna Helland
Kenth Malmberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2016-06-15. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
AZALEAN 30	1993	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker med bergvärme och elpanna och är vattenburen. Tappvarmvatten värms upp med luftvärmepump och elanslutet beredare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus med mellanliggande låghus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 620 m², varav 1 620 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok
7	7	6	6

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattninglägenhet
Övrigt

Kommentar

Gemensamhetslokalerna inrymmer stor matsal med pentry, bibliotek, biljardrum, motionsrum och snickarbod. Till fastigheten hör dessutom 12 carportplatser med motorvärmarruttag, 9 parkeringsplatser varav 7 platser har tillgång till motorvärmarruttag.

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongbesiktning	2016	
Utredning energibesparing avseende utbyte av radiatortermostater	2016	Resultatet visar att det för nuvarande går att avvakta utbyten tills behovet blir mer omfattande.
Motorvärmarruttag utbyta	2015	
Rensning och behandling av yttertak på låghus och carport	2015	Motverkar framtida mossbildning
Belysning i samlingslokal utbytt	2015	
Fönsterbleck har bytts ut	2014	
Markarbeten bl a utökad parkering och gångväg till tomtens baksida.	2013 - 2014	
Ny maskinutrustning i tvättstugan	2013	
Hissrenovering	2012	
Avloppspolning	2012	
Rensning -frånluftskanaler	2011	OVK-besiktning - godkänd
Bergvärmeanläggningen togs i drift	2010	Energiinbesparing enligt förhandskalkyl
Energideklaration	2008	
Installation av luftvärmepump	2003	Investeringen ger fortsatt energiinbesparing
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lägenhetssyn	2017	Samtidigt med OVK-besiktning
Rensning- frånluftskanaler, OVK-besiktning	2017	Genomförs under januari 2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Årets resultat, kr 542 847 kr, är som liksom 2015 mycket positivt. De huvudsakliga förklaringarna därtill är följande:

- Det fortsatt låga ränteläget i kombination av amorteringar och omsättning av tidigare bundna lån till aktuella lägre räntesatser,
- Fortsatt gott utbyte av bergvärmeinstallationen,
- Fortsatt relativt begränsade kostnader för reparation, underhåll och återinvesteringar,
- Stort engagemang för att hålla kostnaderna nere.

Det positiva resultatet ger möjlighet till föreslagen extra avsättning till fond för yttre underhåll.

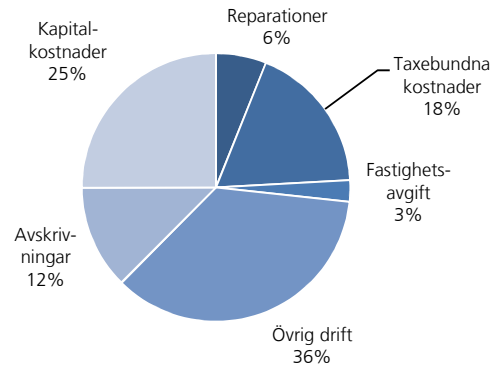
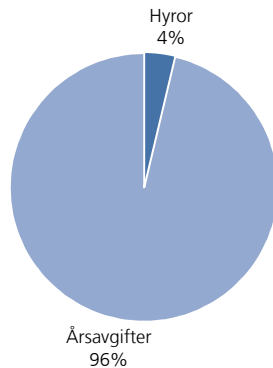
Likviditeten är fortsatt god och det kassamässiga tillflödet har i januari 2017 använts till att göra en extra amortering på 500 000 kr utöver normal amortering motsvarande avskrivningen på fastigheten.

Föreningens ekonomi är i ett kort- och medellångt perspektiv god, men räntekänsligheten är fortfarande hög.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	716 264	308 319
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 787 583	1 778 588
Finansiella intäkter	13 306	155
Minskning kortfristiga placeringar	450 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	32 444
	2 250 889	1 811 187
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	785 055	787 285
Finansiella kostnader	315 046	460 770
Ökning av kortfristiga fordringar	11 704	187
Minskning av långfristiga skulder	1 144 027	155 000
Minskning av kortfristiga skulder	35 295	0
	2 291 127	1 403 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	676 026	716 264
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-40 237	407 945

*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 1 268 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 extra amortering gjorts på föreningens lån. Fortsätter räntenivåerna att vara låga kan det få till konsekvens att föreningen, med bibehållen avgiftsnivå, kan göra ytterligare extra amorteringar på föreningens lån. Detta förbättrar i så fall så sakta den finansiella ställningen. Räntekänsligheten förblir dock fortsatt stor.

Under året har traditionsenligt arrangerats ett antal samkväm för medlemmarna.

Väsentliga händelser efter årets slut

Inga större underhållsarbeten planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 056	1 056	1 056	1 056
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 078	10 784	10 880	11 431
Elkostnad/m ² totalyta	87	80	86	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	41	31	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	194	284	323	372
Soliditet (%)	33	30	29	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	543	373	449	61
Nettoomsättning (tkr)	1 787	1 778	1 780	1 779

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 620 m² bostäder.

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	5 929 786	0	0	5 929 786
Fond för yttre underhåll	1 537 998	25 300	275 000	1 237 698
S:a bundet eget kapital	7 467 784	25 300	275 000	7 167 484
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	194 282	-25 300	97 746	121 837
Årets resultat	542 847	542 847	-372 746	372 746
S:a fritt eget kapital	737 129	517 547	-275 000	494 582
S:a eget kapital	8 204 913	542 847	0	7 662 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	542 847
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	219 582
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-25 300</u>
summa balanserat resultat	737 129

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-400 000</u>
att i ny räkning överförs	337 129

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 787 128	1 778 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	455	360
Summa rörelseintäkter		1 787 583	1 778 588
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-631 758	-640 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 373	-78 213
Personalkostnader	Not 6	-66 924	-68 105
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 942	-157 942
Summa rörelsekostnader		-942 997	-945 227
RÖRELSERESULTAT		844 586	833 361
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 306	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 046	-460 770
Summa finansiella poster		-301 740	-460 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		542 847	372 746
ÅRETS RESULTAT		542 847	372 746

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	24 112 023	24 269 965
Summa materiella anläggningstillgångar	24 112 023	24 269 965
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	24 114 823	24 272 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	709 465	749 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	11 020	0
Summa kortfristiga fordringar	720 485	749 019
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 12		
Kortfristiga placeringar	0	450 000
	0	450 000
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	720 485	1 199 019
SUMMA TILLGÅNGAR	24 835 308	25 471 783

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 929 786	5 929 786
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 537 998	1 237 698
Summa bundet eget kapital		7 467 784	7 167 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		194 282	121 837
Årets resultat		542 847	372 746
Summa fritt eget kapital		737 129	494 582
SUMMA EGET KAPITAL		8 204 913	7 662 066
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 168 132	17 315 159
Summa långfristiga skulder		16 168 132	17 315 159
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	158 000	155 000
Leverantörsskulder		27 709	64 872
Skatteskulder		65 286	63 960
Övriga skulder		15 863	15 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	195 405	195 683
Summa kortfristiga skulder		462 263	494 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 835 308	25 471 783

Tilläggsupplysningar

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.

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	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Värme/kylanläggning	25 år	25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 710 809	1 710 809
Hyror parkering	56 400	57 000
Gemensamhetslokal	5 400	4 000
Gästlägenhet	4 500	6 400
Öresutjämning	19	19
	1 787 128	1 778 228

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	455	360
	455	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 500
	Städning entreprenad	28 500	31 125
	Städning enligt beställning	6 250	0
	Mattvätt/Hyrmattor	2 800	0
	Värme kontroll, balkongbesiktningar	25 088	0
	Hissbesiktning	3 408	4 917
	Gemensamma utrymmen	0	1 088
	Garage	0	1 125
	Gård	3 079	2 415
	Serviceavtal	29 280	27 700
	Förbrukningsmateriel	2 316	2 321
	Brandskydd	10 131	0
	Fordon	70	129
		110 922	73 320
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	1 450
	VVS	11 510	5 914
	Värmeanläggning/undercentral	2 219	0
	Ventilation	7 860	0
	Elinstallationer	833	0
	Hiss	54 005	30 433
		76 427	37 797
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	18 575
	Tak	0	16 800
	Garage/parkering	0	73 750
		0	109 125
	Taxebundna kostnader		
	El	141 052	130 356
	Vatten	59 762	66 611
	Sophämtning/renhållning	25 334	24 976
	Grovsopor	0	708
		226 148	222 651
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 254	17 886
	Samfällighetsavgift	89 772	71 618
	Bredband	76 267	76 252
		185 293	165 756
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 968	32 318
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	631 758	640 967

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 226	600
	Tele- och datakommunikation	2 000	1 945
	Inkassering avgift/hyra	0	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 625
	Föreningskostnader	4 245	3 504
	Styrelseomkostnader	1 600	1 425
	Fritids- och trivselkostnader	2 964	2 952
	Förvaltningsarvode	47 396	45 540
	Administration	4 095	2 853
	Korttidsinventarier	1 089	0
	Konsultarvode	3 563	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		86 373	78 213

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 700
	Löner	6 700	11 100
	Sociala kostnader	10 224	6 305
		66 924	68 105

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	126 073	126 073
	Förbättringar	31 869	31 869
		157 942	157 942

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 992 139	26 992 139
	Utgående anskaffningsvärde	26 992 139	26 992 139
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 722 174	-2 564 232
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 942	-157 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 880 117	-2 722 174
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 112 023	24 269 965
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	765 000	765 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	8 800 000
		25 200 000	24 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 200 000	24 400 000
		25 200 000	24 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	33 439	32 755
	Klientmedel hos SBC	676 026	716 264
		709 465	749 019
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Serviceavtal	11 020	0
		11 020	0

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
Handelsbanken Räntefond	0	0	450 000
	0	0	450 000

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 237 698	887 398
Reservering enligt stadgar	25 300	25 300
Reservering enligt stämmobeslut	275 000	325 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 537 998	1 237 698

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,940 %	5 019 000	6 113 027	2017-01-13
Handelsbanken	1,200 %	4 500 000	4 500 000	2018-12-01
Handelsbanken	2,980 %	6 807 132	6 857 132	2018-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		16 326 132	17 470 159	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-158 000	-155 000	
		16 168 132	17 315 159	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 036 132 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	12 894	33 679
	Förutbetalda avgifter o hyror	160 233	142 766
	Upplupna kostnader	22 278	19 238
		195 405	195 683

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 11 / 3 2017



Pia Ivarsson
Ordförande



Anders Ericsson
Vice ordförande



Lars Brännholm
Ledamot



Bo Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2017



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby, org.nr 716421-8567.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen i Täby för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Opalen i Täby för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

CC

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

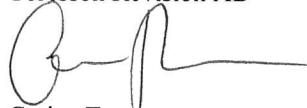
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson