



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Opalen i Täby

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 Gemensamhetsanläggningen Azalean ga: 6. Föreningens andel är 50 procent. Gemensamhetsanläggningen förvaltar gator, parkering, gatubelysning och ledningsnät.

Styrelsen

Pia Ivarsson	Ordförande
Åke Mårlé	Vice ordförande
Lars Brännholm	Ledamot
Bo Pettersson	Ledamot
Jan Karlsson	Suppleant
Lars Lanstad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Kenth Malmberg
Gösta Ottestam

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
AZALEAN 30	1993	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och elpanna. Tappvarmvatten med bergvärme och elpanna.

Byggnadsår och ytor

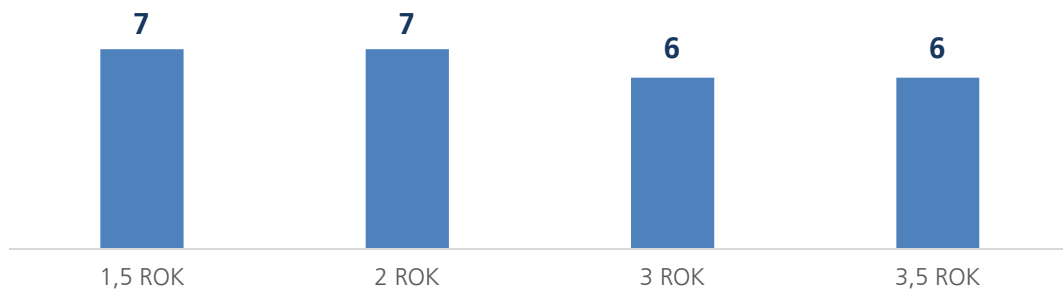
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet
Tvättstuga
Övrigt

Kommentar

Gemensamhetslokalerna inrymmer stor matsal med pentry, bibliotek, biljardrum, motionsrum och snickarbod.

Till fastigheten hör 12 carportplatser med motorvärmarruttag, 9 parkeringsplatser varav 7 platser har tillgång till motorvärmarruttag.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2018	
Energideklaration	2018	
Avloppsspölning	2018	
Hissrenovering	2018	Byte av korgdörrar
Rensning- frånluftskanaler, OVK- besiktning	2017	
Lägenhetssyn	2017	Samtidigt med OVK-besiktning
Byte VV-tank mot slingtank och omkoppling av förvärmning varmvatten	2017	
Utredning energibesparing avseende utbyte av radiatortermostater	2016	För närvarande är besparingen för liten i förhållande till kostnaden
Balkongbesiktning	2016	
Motorvärmareuttag utbytta	2015	
Rensning och behandling av yttertak på låghus och carport	2015	Motverkar framtida mossbildning
Belysning i samlingslokal utbytt	2015	
Fönsterbleck har bytts ut	2014	
Ny maskinutrustning i tvättstugan	2013	
Markarbeten bl a utökad parkering och gångväg till tomtens baksida.	2013 - 2014	
Bergvärmeanläggningen togs i drift	2010	Energiinbesparing enligt förhandskalkyl
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2019	Modernisering och uppgradering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Hiss-Craft i Sverige AB
Trappstäd	Holper Service AB

Föreningens ekonomi

Årets resultat, 188.188 kr är liksom 2017, mycket positivt. De huvudsakliga förklaringarna därtill är följande:

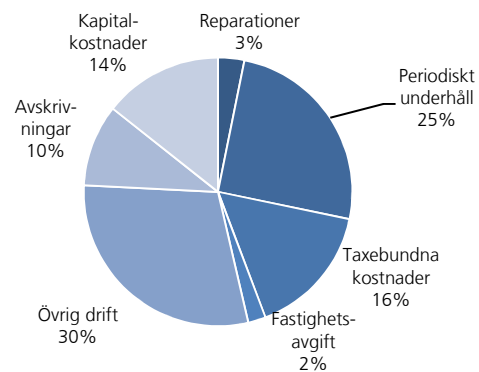
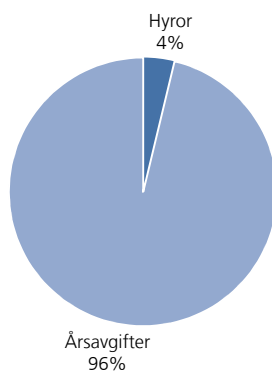
- Fortsatt lågt ränteläge
- Fortsatt gott utbyte av bergvärmeinstallationen,
- Nya upphandlade och konkurrensutsatta avtal har gett ett positivt resultat på både ekonomi och kvalitet.
- Fortsatt relativt begränsade kostnader för reparation, underhåll och återinvesteringar,
- Stort engagemang för att hålla nere kostnaderna.

Föreningens ekonomi är i ett kort och medellångt perspektiv god, men räntekänsligheten är fortfarande hög. Likviditeten är fortsatt god och föreningen kommer under 2019 att klara den avslutande moderniseringen av hissarna utan att något nytt lån behöver tas upp.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	687 374	676 026
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 782 728	1 802 878
Finansiella intäkter	14	538
Minskning kortfristiga fordringar	15 078	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	186 746
	1 797 820	1 990 162
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 207 483	986 789
Finansiella kostnader	229 129	327 593
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 433
Minskning av långfristiga skulder	158 000	658 000
Minskning av kortfristiga skulder	196 339	0
	1 790 951	1 978 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	694 243	687 374
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 869	11 348

*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 1 337 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 föreningen utfört större arbeten utan att behöva öka föreningens lån. Två av föreningens lån har satts om till en låg nivå. De minskade kostnaderna för lånen innebär att föreningen kan klara även 2019 års planerade underhållsarbeten utan att behöva öka lånen. Därtill finns det en liten chans till att klara en ytterligare extra amortering av föreningens lån. Detta skulle då fortsätta att förbättra den finansiella ställningen, dock förblir räntekänsligheten fortsatt stor.

Under året har det första steget av renovering av båda hissarna utförts. Korgdörrmaskineri samt bärbeslagen för schaktdörrarna har byts ut.

Hela avloppssystemet har spolats, en energideklaration har utförts som visar ett värde på 54KWh/m² mot 50 som är ett krav för nya jämförbara fastigheter.

Under sommaren har en ny uteplats byggts och iordningställt med grill och trevliga möbler. Dessutom har en trädgårdsgrupp startats och de har utfört ett fantastiskt arbete med ett mycket gott och trevligt resultat.

Under året har ett antal traditionsenliga samkväm arrangerats. I slutet av november firade Opalens 25 år med mat och dryck samt underhållning för föreningens alla medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 056	1 056	1 056	1 056
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 574	9 672	10 078	10 784
Elkostnad/m ² totalyta	87	110	87	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	37	37	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	141	202	194	284
Soliditet (%)	36	35	33	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	188	331	543	373
Nettoomsättning (tkr)	1 783	1 803	1 787	1 778

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	2 389 298	26 000	400 000	1 963 298
S:a bundet eget kapital	8 319 084	26 000	400 000	7 893 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	216 921	-26 000	-68 908	311 829
Årets resultat	188 188	188 188	-331 092	331 092
S:a fritt eget kapital	405 109	162 188	-400 000	642 921
S:a eget kapital	8 724 193	188 188	0	8 536 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	188 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	242 921
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 000
summa balanserat resultat	405 109

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

400 000
805 109

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 782 728	1 802 878
Summa rörelseintäkter		1 782 728	1 802 878
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 023 490	-819 968
Övriga externa kostnader	Not 4	-115 566	-97 377
Personalkostnader	Not 5	-68 427	-69 444
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-157 942	-157 942
Summa rörelsekostnader		-1 365 425	-1 144 731
RÖRELSERESULTAT		417 303	658 147
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 129	-327 593
Summa finansiella poster		-229 115	-327 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		188 188	331 092
ÅRETS RESULTAT		188 188	331 092

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	23 796 138	23 954 080
Summa materiella anläggningstillgångar	23 796 138	23 954 080
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 798 938	23 956 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	730 057	721 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	16 300
Summa kortfristiga fordringar	730 057	738 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	730 057	738 266
SUMMA TILLGÅNGAR	24 528 995	24 695 146

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 929 786	5 929 786
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 389 298	1 963 298
Summa bundet eget kapital		8 319 084	7 893 084
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		216 921	311 829
Årets resultat		188 188	331 092
Summa fritt eget kapital		405 109	642 921
SUMMA EGET KAPITAL		8 724 193	8 536 005
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 352 132	15 510 132
Summa långfristiga skulder		15 352 132	15 510 132
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	158 000	158 000
Leverantörsskulder		59 507	208 405
Skatteskulder		68 952	67 158
Övriga skulder		15 408	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	150 803	215 446
Summa kortfristiga skulder		452 670	649 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 528 995	24 695 146

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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 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

	2018	2017
Årsavgifter	1 710 809	1 710 809
Hyror parkering	17 200	17 400
Hyror carport	50 000	49 800
Gemensamhetslokal	300	18 400
Gästlägenhet	4 400	6 450
Öresutjämning	19	19
	1 782 728	1 802 878

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	3 601	0
	Fastighetskötsel beställning	933	0
	Städning entreprenad	54 803	31 500
	Mattvätt/Hyrmattor	4 913	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	55 000
	Hissbesiktning	4 159	3 471
	Myndighetstillsyn	5 000	0
	Gemensamma utrymmen	894	179
	Gård	11 542	1 376
	Serviceavtal	20 085	33 797
	Förbrukningsmateriel	1 403	1 937
	Brandskydd	8 194	4 900
	Fordon	263	253
		115 790	132 413
	Reparationer		
	Lås	1 012	0
	VVS	25 125	28 196
	Värmeanläggning/undercentral	896	10 308
	Hiss	23 334	54 489
		50 367	92 993
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	117 000
	Ventilation	0	21 210
	Hiss	400 000	0
		400 000	138 210
	Taxebundna kostnader		
	El	140 951	177 668
	Vatten	88 623	60 234
	Sophämtning/renhållning	25 156	25 546
		254 730	263 448
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 492	19 254
	Samfällighetsavgift	72 222	63 260
	Bredband	76 128	76 200
		167 842	158 714
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	34 762	34 190
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 023 490	819 968

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	1 225
	Tele- och datakommunikation	4 635	4 408
	Revisionsarvode extern revisor	14 306	13 625
	Föreningsomkostnader	4 456	3 865
	Styrelseomkostnader	1 620	1 465
	Fritids- och trivselkostnader	16 690	3 478
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	50 532	48 696
	Administration	1 456	2 646
	Korttidsinventarier	9 080	8 399
	Konsultarvode	6 500	0
	Tidningar facklitteratur	1 632	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		115 566	97 377
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 500	49 000
	Löner	7 300	8 700
	Sociala kostnader	11 627	11 744
		68 427	69 444
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	126 073	126 073
	Förbättringar	31 870	31 870
		157 942	157 942

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 038 059	-2 880 117
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 942	-157 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 196 001	-3 038 059
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 796 138	23 954 080
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	765 000	765 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
		25 200 000	25 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 200 000	25 200 000
		25 200 000	25 200 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	35 814	34 592
	Klientmedel hos SBC	694 243	687 374
		730 057	721 966
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna intäkter	0	16 300
		0	16 300
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 963 298	1 537 998
	Reservering enligt stadgar	26 000	25 300
	Reservering enligt stämmobeslut	400 000	400 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 389 298	1 963 298

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,510 %	4 303 000	4 411 000	2019-01-15
Handelsbanken	1,060 %	4 500 000	4 500 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,230 %	6 707 132	6 757 132	2022-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		15 510 132	15 668 132	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-158 000	-158 000	
		15 352 132	15 510 132	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 720 132 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Löner	0	8 700
Arvoden	0	24 000
Sociala avgifter	0	6 479
Ränta	13 290	15 620
Avgifter och hyror	137 513	160 647
	150 803	215 446

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 kommer det slutliga arbetet med att uppgradera och modernisera hissarna genomföras.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 11/3 2019



Pia Ivarsson
Ordförande



Åke Märle
Vice ordförande



Lars Brännholm
Ledamot



Bo Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 eventuella 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

CS

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.

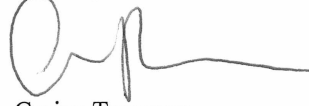
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 25 mars 2019



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 710 000	1 710 809	1 710 000
Hyror parkering	16 000	17 200	16 500
Hyror carport	50 000	50 000	50 500
Gemensamhetslokal	0	300	0
Gästlägenhet	0	4 400	0
Öresutjämning	0	19	0
	1 776 000	1 782 728	1 777 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-3 601	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-933	0
Städning entreprenad	-54 000	-54 803	-40 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	-7 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-4 913	0
Hissbesiktning	-5 000	-4 159	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-5 000	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-894	0
Gård	-20 000	-11 542	-10 000
Serviceavtal	-30 000	-20 085	-36 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 403	-2 000
Brandskydd	-11 000	-8 194	-11 000
Fordon	0	-263	0
	-131 000	-115 790	-110 000
Reparationer			
Lås	0	-1 012	0
VVS	0	-25 125	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-896	0
Hiss	-10 000	-23 334	0
Övrigt	-40 000	0	-150 000
	-50 000	-50 367	-150 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	0	-10 000
Ventilation	0	0	-15 000
Hiss	-500 000	-400 000	0
Huskropp utvändigt	0	0	-100 000
	-500 000	-400 000	-125 000
Taxebundna kostnader			
El	-186 000	-140 951	-165 000
Vatten	-85 000	-88 623	-70 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-25 156	-27 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-298 000	-254 730	-267 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 000	-19 492	-21 000
Samfällighetsavgift	-97 000	-72 222	-95 000
Bredband	-80 000	-76 128	-80 000
	-199 000	-167 842	-196 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-34 762	-36 000
	-36 000	-34 762	-36 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-1 500
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 635	-4 500
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 306	-14 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 456	-8 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-1 620	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-16 690	-20 000
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-52 000	-50 532	-50 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-4 000
Administration	-4 000	-1 456	-5 000
Korttidsinventarier	-5 000	-9 080	-15 000
Konsultarvode	0	-6 500	0
Tidningar facklitteratur	0	-1 632	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-105 000	-115 566	-131 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-9 000	-7 300	-5 000
Styrelsearvode	-50 000	-49 500	-50 000
Övriga arvoden	0	0	-5 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-11 627	-10 000
	-69 000	-68 427	-71 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-127 000	-126 073	-126 000
Förbättringar	-32 000	-31 870	-32 000
	-159 000	-157 942	-158 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 547 000	-1 365 425	-1 244 000
RÖRELSERESULTAT	229 000	417 303	533 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-250 000	-229 129	-360 000
	-250 000	-229 115	-360 000
RESULTAT	-21 000	188 188	173 000