



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Opalen i Täby

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- 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 Anneli Ivarsson	Ordförande
Anders Waldemar Ericsson	Vice ordförande
Lars Einar Brännholm	Ledamot
Bo Axel Harry Pettersson	Ledamot

Jan Lennart Karlsson	Suppleant
Lars-Gösta Lanstad	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Einar Brännholm, Anders Waldemar Ericsson, Jan Lennart Karlsson och Lars-Gösta Lanstad.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Ralf Toresson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Gösta Ottestam
Kenth Malmberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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 bergvärme och elpanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus med mellanliggande lågdel.
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
Övernattningslägenhet
Övrigt

Kommentar

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

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
Rensning- frånluftskanaler, OVK-besiktning	2017	
Lägenhetssyn	2017	Samtidigt med OVK-besiktning
Byte VV-tank mot slingtank och omkoppling av förvärmning varmvatten	2017	
Balkongbesiktning	2016	
Utredning energibesparing avseende utbyte av radiatortermostater	2016	För närvarande är besparingen för liten i förhållande till kostnaden
Rensning och behandling av yttertak på låghus och carport	2015	Motverkar framtida mossbildning
Belysning i samlingslokal utbytt	2015	
Motorvärmarruttag utbytta	2015	
Fönsterbleck har bytts ut	2014	
Ny maskinutrustning i tvättstugan	2013	
Markarbeten bl a utökad parkering och gångväg till tomtens baksida.	2013 - 2014	
Hissrenovering	2012	
Bergvärmeanläggningen togs i drift	2010	Energiinbesparing enligt förhandskalkyl
Energideklaration	2008	
Planerat underhåll	År	
Energideklaration	2018	
Avloppsspolning	2018	
Hissmodernisering	2018	

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, 331.092 kr är liksom 2016, mycket positivt. De huvudsakliga förklaringarna därtill är följande:

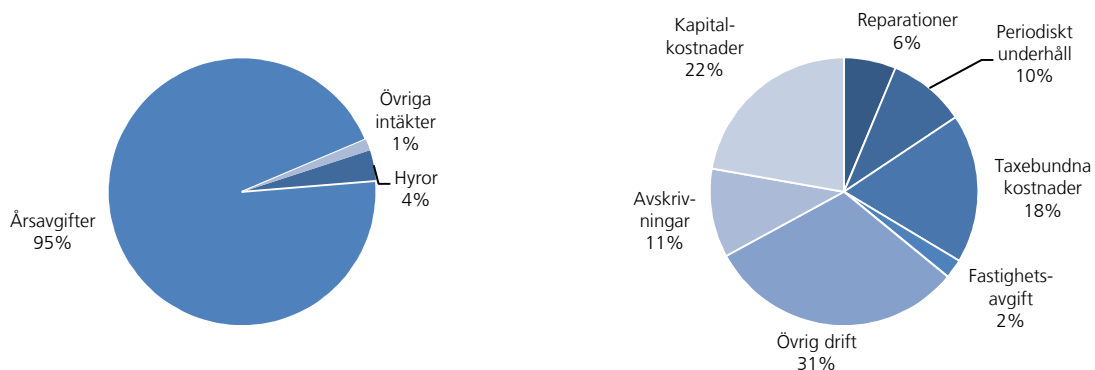
- Fortsatt lågt ränteläge,
- Fortsatt gott utbyte av bergvärmeinstallationen,
- Fortsatt relativt begränsade kostnader för reparation, underhåll och återinvesteringar,
- Stort engagemang för att hålla nere kostnaderna.

Föreningens ekonomi är i ett kort och medellångt perspektiv god, men räntekänsligheten är fortfarande hög. Likviditeten är fortsatt god och föreningen kommer under 2018 att klara en första modernisering av hissarna utan att något nytt lån behöver tas upp.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	676 026	716 264
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 802 878	1 787 583
Finansiella intäkter	538	13 306
Minskning kortfristiga fordringar	0	438 296
Ökning av kortfristiga skulder	186 746	0
	1 990 162	2 239 185
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	986 789	785 055
Finansiella kostnader	327 593	315 046
Ökning av kortfristiga fordringar	6 433	0
Minskning av långfristiga skulder	658 000	1 144 027
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 295
	1 978 815	2 279 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	687 374	676 026
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	11 348	-40 237

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt klientmedel hos SBC under övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 vara låga kan de få till konsekvens att föreningen, 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 ett antal samkväm arrangerats för medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 056	1 056	1 056	1 056
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 672	10 078	10 784	10 880
Elkostnad/m ² totalyta	110	87	80	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	37	41	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	202	194	284	323
Soliditet (%)	35	33	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	331	543	373	449
Nettoomsättning (tkr)	1 803	1 787	1 778	1 780

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	1 963 298	25 300	400 000	1 537 998
S:a bundet eget kapital	7 893 084	25 300	400 000	7 467 784
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	311 829	-25 300	142 847	194 282
Årets resultat	331 092	331 092	-542 847	542 847
S:a fritt eget kapital	642 921	305 792	-400 000	737 129
S:a eget kapital	8 536 005	331 092	0	8 204 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	331 092
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	337 129
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-25 300</u>
summa balanserat resultat	642 921

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-400 000</u>
att i ny räkning överförs	242 921

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 802 878	1 787 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	455
Summa rörelseintäkter		1 802 878	1 787 583
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-819 968	-631 758
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 377	-86 373
Personalkostnader	Not 6	-69 444	-66 924
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 942	-157 942
Summa rörelsekostnader		-1 144 731	-942 997
RÖRELSERESULTAT		658 147	844 586
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		538	13 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 593	-315 046
Summa finansiella poster		-327 055	-301 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		331 092	542 847
ÅRETS RESULTAT		331 092	542 847

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	23 954 080	24 112 023
Summa materiella anläggningstillgångar	23 954 080	24 112 023
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 956 880	24 114 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	721 966	709 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	16 300	11 020
Summa kortfristiga fordringar	738 266	720 485
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	738 266	720 485
SUMMA TILLGÅNGAR	24 695 146	24 835 308

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 929 786	5 929 786
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 963 298	1 537 998
Summa bundet eget kapital		7 893 084	7 467 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		311 829	194 282
Årets resultat		331 092	542 847
Summa fritt eget kapital		642 921	737 129
SUMMA EGET KAPITAL		8 536 005	8 204 913
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 510 132	16 168 132
Summa långfristiga skulder		15 510 132	16 168 132
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	158 000	158 000
Leverantörsskulder		208 405	27 709
Skatteskulder		67 158	65 286
Övriga skulder		0	15 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	215 446	195 405
Summa kortfristiga skulder		649 009	462 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 695 146	24 835 308

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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

	2017	2016
Årsavgifter	1 710 809	1 710 809
Hyror parkering	17 400	16 000
Hyror carport	49 800	50 400
Gemensamhetslokal	18 400	5 400
Gästlägenhet	6 450	4 500
Öresutjämning	19	19
	1 802 878	1 787 128

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	455
	0	455

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	31 500	28 500
	Städning enligt beställning	0	6 250
	Mattvätt/Hyrmattor	0	2 800
	OVK Obl. Ventilationskontroll	55 000	25 088
	Hissbesiktning	3 471	3 408
	Gemensamma utrymmen	179	0
	Gård	1 376	3 079
	Serviceavtal	33 797	29 280
	Förbrukningsmateriel	1 937	2 316
	Brandskydd	4 900	10 131
	Fordon	253	70
		132 413	110 922
	Reparationer		
	VVS	28 196	11 510
	Värmeanläggning/undercentral	10 308	2 219
	Ventilation	0	7 860
	Elinstallationer	0	833
	Hiss	54 489	54 005
		92 993	76 427
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	117 000	0
	Ventilation	21 210	0
		138 210	0
	Taxebundna kostnader		
	El	177 668	141 052
	Vatten	60 234	59 762
	Sophämtning/renhållning	25 546	25 334
		263 448	226 148
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 254	19 254
	Samfällighetsavgift	63 260	89 772
	Bredband	76 200	76 267
		158 714	185 293
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 190	32 968
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	819 968	631 758
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 225	1 226
	Tele- och datakommunikation	4 408	2 000
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 625
	Föreningskostnader	3 865	4 245
	Styrelseomkostnader	1 465	1 600
	Fritids- och trivselkostnader	3 478	2 964
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	48 696	47 396
	Administration	2 646	4 095
	Korttidsinventarier	8 399	1 089
	Konsultarvode	0	3 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 570
		97 377	86 373

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 000	50 000
	Löner	8 700	6 700
	Sociala kostnader	11 744	10 224
		69 444	66 924
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	126 073	126 073
	Förbättringar	31 870	31 869
		157 942	157 942
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 880 117	-2 722 174
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 942	-157 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 038 059	-2 880 117
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 954 080	24 112 023
	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 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	34 592	33 439
	Klientmedel hos SBC	687 374	676 026
		721 966	709 465

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Serviceavtal	0	11 020
	Upplupna intäkter	16 300	0
		16 300	11 020

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 537 998	1 237 698
	Reservering enligt stadgar	25 300	25 300
	Reservering enligt stämmobeslut	400 000	275 000
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 963 298	1 537 998

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,590 %	4 411 000	5 019 000	2018-01-15
	Handelsbanken	1,200 %	4 500 000	4 500 000	2018-12-01
	Handelsbanken	2,980 %	6 757 132	6 807 132	2018-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		15 668 132	16 326 132	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-158 000	-158 000	
			15 510 132	16 168 132	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 878 132 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Löner	8 700	0
	Arvoden	24 000	0
	Sociala avgifter	6 479	0
	Ränta	15 620	12 894
	Avgifter och hyror	160 647	160 233
	Upplupna kostnader	0	22 278
		215 446	195 405

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 19,3 2018



Pia Anneli Ivarsson
Ordförande



Anders Waldemar Ericsson
Vice ordförande



Lars Einar Brännholm
Ledamot



Bo Axel Harry Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4,9 2018



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 2017.

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 2017 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 2017 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.

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 4 april 2018



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 710 000	1 710 809	1 710 000
Hyror parkering	16 500	17 400	67 000
Hyror carport	50 500	49 800	0
Gemensamhetslokal	0	18 400	0
Gästlägenhet	0	6 450	0
Öresutjämning	0	19	0
	1 777 000	1 802 878	1 777 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-40 000	-31 500	-40 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	-7 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-55 000	-55 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 471	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	-179	0
Gård	-10 000	-1 376	-10 000
Serviceavtal	-36 000	-33 797	-31 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 937	-2 000
Brandskydd	-11 000	-4 900	-11 000
Fordon	0	-253	0
	-110 000	-132 413	-160 000
Reparationer			
VVS	0	-28 196	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 308	0
Hiss	0	-54 489	0
Övrigt	-150 000	0	-150 000
	-150 000	-92 993	-150 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	-10 000	-117 000	-10 000
Ventilation	-15 000	-21 210	-15 000
Huskropp utvändigt	-100 000	0	-100 000
	-125 000	-138 210	-125 000
Taxebundna kostnader			
El	-165 000	-177 668	-146 000
Vatten	-70 000	-60 234	-70 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-25 546	-27 000
Grovsopor	-5 000	0	-5 000
	-267 000	-263 448	-248 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-19 254	-19 000
Samfällighetsavgift	-95 000	-63 260	-73 000
Bredband	-80 000	-76 200	-80 000
	-196 000	-158 714	-172 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-34 190	-35 000
	-36 000	-34 190	-35 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 500	-1 225	-1 000
Tele- och datakommunikation	-4 500	-4 408	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 625	-14 000
Föreningskostnader	-8 000	-3 865	-8 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-1 465	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-20 000	-3 478	-8 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-50 000	-48 696	-50 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	0	-4 000
Administration	-5 000	-2 646	-5 000
Korttidsinventarier	-15 000	-8 399	-15 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 570	-5 000
	-131 000	-97 377	-116 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-5 000	-8 700	-5 000
Styrelsearvode	-50 000	-49 000	-50 000
Övriga arvoden	-5 000	0	-5 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-11 744	-10 000
	-71 000	-69 444	-71 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-126 000	-126 073	-126 000
Förbättringar	-32 000	-31 870	-32 000
	-158 000	-157 942	-158 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 244 000	-1 144 731	-1 235 000
RÖRELSERESULTAT	533 000	658 147	542 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	35	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	503	0
Låneräntor	-360 000	-327 593	-345 000
	-360 000	-327 055	-345 000
RESULTAT	173 000	331 092	197 000