

# Årsredovisning

för

## Brf Opalen 4

716419-2184

Räkenskapsåret

2018

---

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Opalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen registrerades år 1984. Föreningens firma är Brf Opalen 4. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

#### *Information om fastigheten*

Föreningen äger Fastigheten Opalen 4, Stockholm. Föreningen upplåter 32 bostadsrättslägenheter samt två lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad hos Brandkontoret.

Värdeår:1962

#### *Föreningens underhållsfond*

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar.

#### *Förvaltning*

Föreningen har under 2018 haft Ekonomisk Förvaltning av Princip Redovisning AB och Teknisk Förvaltning av FT Drift AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har under 2018, såsom tidigare styrelser, arbetat för att långsiktigt skapa maximalt värde ur alla synvinklar.

Sedan föreningen blev ägare till fastigheten har ett omfattande renoveringsarbete pågått, vilket innebär att stambyte genomförts, värmesystemet är helt nytt i hela fastigheten samt att all el är ny i hela huset. Slut- och garantibesiktningar pågår fortfarande.

Vindsvåningarna är färdiga och nya medlemmar har flyttat in. Slutbesiktning är genomförd och endast ett fåtal punkter kvarstår.

Föreningen är efter försäljning av vindsvåningarna och den sista hyreslägenheten skuldfri.

Trapphus och hissar har renoverats på både Kungsholms Kyrkoplan och Kungsklippan. Största delen av renoveringskostnaderna har redovisats som kostnader och inte som förbättring av fastigheten.

Endast ett stort renoveringsprojekt kvarstår och det är gårdsbjälklaget som måste renoveras. Styrelsen planerar detta genom att utvärdera olika utnyttjanden av utrymmet under gården.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar var vid årets början 46 och vid årets slut 47. Under året har 6 st överlåtelser skett.

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

#### ***Ledamöter***

Björn Grufman (ordförande)

Madeleine Dahlgren

Martina Fredholm

Dag Sedin

Lars Ålund

#### ***Suppleanter***

Pernilla Svensson

Per Malmberg

Styrelsen har under 2018 haft 13 ordinarie styrelsemöten. Inget arvode har utgått till styrelsen. Styrelsemedlemmar har också deltagit i ett stort antal byggmöten med anledning av vindsvåningsbyggnationen och trapphusrenoveringen.

I valberedningen ingår Fredrik Persson samt Anders Mattsson.

#### ***Revisor***

Ole Deurell, Parameter Revision

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 412	1 443	1 501	1 493
Resultat efter finansiella poster	-6 721	-518	-708	-3 204
Soliditet (%)	97,7	89,9	88,1	89,1
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	449	506	506	506
Elkostnad kr/kvm total yta	8	7	6	9
Värmekostnad kr/kvm total yta	154	132	146	135
Vattenkostnad kr/kvm total yta	29	31	27	24

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 168 000	4 807 199	-107 268	-3 858 339	-517 572	<b>84 492 020</b>
Ökning av insatskapital	3 056 998	15 176 002				<b>18 233 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			-229 077	-288 495	517 572	<b>0</b>
Årets resultat					-6 720 649	<b>-6 720 649</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 224 998</b>	<b>19 983 201</b>	<b>-336 345</b>	<b>-4 146 834</b>	<b>-6 720 649</b>	<b>96 004 371</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 146 834
årets förlust	-6 720 649
	<b>-10 867 483</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	193 737
i ny räkning överföres	-11 061 220
	<b>-10 867 483</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	92 374 398	92 929 884
Inventarier, verktyg och installationer	7	166 351	166 351
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 540 749</b>	<b>93 096 235</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 540 749</b>	<b>93 096 235</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		242 635	211 147
Övriga fordringar		44 587	31 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	10 938
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>287 222</b>	<b>253 270</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 473 783	647 290
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 473 783</b>	<b>647 290</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 761 005</b>	<b>900 560</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 301 754</b>	<b>93 996 795</b>

Brf Opalen 4  
Org.nr 716419-2184

6 (10)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 208 199	88 975 199
Fond för yttre underhåll		-336 345	-107 268
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 871 854</b>	<b>88 867 931</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 146 834	-3 858 339
Årets resultat		-6 720 649	-517 572
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 867 483</b>	<b>-4 375 911</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 004 371</b>	<b>84 492 020</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	9 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		4 598	0
Leverantörsskulder		1 942 324	124 075
Skatteskulder		0	1 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		350 461	379 438
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 297 383</b>	<b>504 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 301 754</b>	<b>93 996 795</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år/0,5%
Fastighetsförbättringar	50 år/2%
Installationer	5 år/20%

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 158 036	1 135 951
Hysesintäkter bostäder	40 000	96 000
Hysesintäkter lokaler	149 400	138 160
Hysesbortfall lokaler	0	-2 000
Övriga intäkter	34 948	18 660
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-37 670	0
Brandkontoret	67 618	56 652
	<b>1 412 332</b>	<b>1 443 423</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	47 822	50 032
Snöröjning/sandning	6 250	10 000
Städning	60 471	57 576
Hissar	944 669	18 940
Fjärrvärme	397 952	329 047
Vatten	75 759	77 208
Avfallshantering	21 048	14 325
Fastighetsförsäkring	45 793	74 828
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	58 574	57 870
Restskatt tidigare år	0	-11 250
Kabel-TV/Bredband	63 714	80 206
Elavgifter	22 500	17 255
Övriga underhåll/reparationer	32 743	9 074
OVK	55 223	0
Lgh 19	764 490	0
Trapphus	2 697 382	0
Tak	1 599 990	0
	<b>6 894 380</b>	<b>785 111</b>



#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2018	2017
Telefoni	5 978	4 296
Revisionsarvode	27 016	33 688
Arvode ekonomisk förvaltning Princip Redovisning	61 031	49 982
Förvaltning Valvet	0	30 121
Konsultarvode vindsprojekt	145 688	207 558
Bankkostnader	2 922	5 711
Advokatkostnader	0	20 625
Övriga externa kostnader	23 066	16 625
Övriga fastighets-/lokalkostnader	109 957	101 091
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	12 801	7 560
Medlems-och styrelsemöten	2 843	3 570
Konsultarvoden garageprojekt	40 939	0
Konsultarvoden trapphusprojekt	161 250	0
	<b>593 491</b>	<b>480 827</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader långfristiga skulder	89 321	139 120
Kostnadsräntor skatter och avgifter	304	455
	<b>89 625</b>	<b>139 575</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 072 407	95 072 407
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 072 407</b>	<b>95 072 407</b>
Ingående avskrivningar	-2 109 253	-1 587 037
Årets avskrivningar	-522 216	-522 216
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 631 469</b>	<b>-2 109 253</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 440 938</b>	<b>92 963 154</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 099 000	28 099 000
Taxeringsvärden mark	36 480 000	36 480 000
	<b>64 579 000</b>	<b>64 579 000</b>

I anskaffningsvärdet finns mark för 46 956 958 kronor.

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	166 351	153 951
Inköp		12 400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 351</b>	<b>166 351</b>
Ingående avskrivningar	-33 270	0
Årets avskrivningar	-33 270	-33 270
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-66 540</b>	<b>-33 270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 811</b>	<b>133 081</b>


**Not 8 Långfristiga skulder**

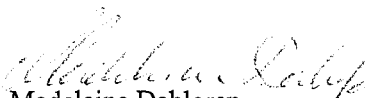
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Stadshypotek ränta f n 1,45% villkorsändringsdag 2018-04-03	0	3 000 000
Stadshypotek ränta f n 1,45% villkorsändringsdag 2018-02-08	0	2 000 000
Stadshypotek ränta f n 1,45% villkorsändringsdag 2018-02-22	0	2 000 000
Stadshypotek ränta f n 1,35% villkorsändringsdag 2018-03-19	0	2 000 000
Stadshypotek	0	0
	<b>0</b>	<b>9 000 000</b>

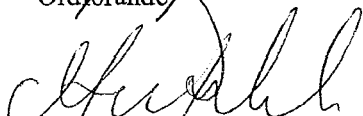
**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	0	19 500 000
	<b>0</b>	<b>19 500 000</b>

Stockholm den 8/5-2019

  
Björn Grufman  
Ordförande

  
Madeleine Dahlgren

  
Martina Fredholm

  
Dag Sedin

  
Lars Ålund

Min revisionsberättelse har lämnats 8/5-2019



Ole Deurell  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Opalen 4  
Org.nr. 716419-2184

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Opalen 4 för år 2018.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Parameter

## 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 4 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

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

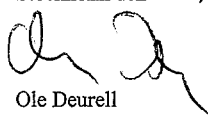
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 grundar 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 överträdelse 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 8/5 - 2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor