

Årsredovisning

för

Brf Opalen 4

716419-2184

Räkenskapsåret

2019

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 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

Ekonomisk Förvaltning: Princip Redovisning AB
Teknisk Förvaltning: FT Drift AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har trapphusrenoveringen avslutats med nya inredningar och nyrenoverade hissar upp till de nya vindsvåningarna.

En arbetsgrupp har tillsats för att till kommande stämma föreslå nya andelstal med anledning av de nya vindsvåningarna.

En annan arbetsgrupp har påbörjat planeringen av gårdsbjälklaget och följderna av detta projekt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 47(46) och vid årets slut 48(47). Under året har 1 st överlåtelse skett.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Björn Grufman (ordförande)
Catharina Johansson
Martina Fredholm
Dag Sedin
Lars Ålund
Maria Strandell
Pernilla Svensson

Suppleanter

Madeleine Dahlgren

Styrelsen har under 2019 haft 10 ordinarie styrelsemöten. Inget arvode har utgått till styrelsen.

I valberedningen ingår Fredrik Persson, Anders Mattsson samt Per Malmberg.

Revisor

Ole Deurell, Parameter Revision

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 568	1 412	1 443	1 501
Resultat efter finansiella poster	-1 918	-6 721	-518	-708
Soliditet (%)	99,3	97,7	89,9	88,1
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	507	498	506	506
Elkostnad kr/kvm total yta	14	8	7	6
Värmekostnad kr/kvm total yta	142	154	132	146
Vattenkostnad kr/kvm total yta	23	29	31	27

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 224 998	19 983 201	-336 345	-4 146 834	-6 720 649	96 004 371
Ökning av insatskapital		2 006 250				2 006 250
Disposition av föregående						
års resultat:			193 737	-6 914 386	6 720 649	0
Årets resultat					-1 918 092	-1 918 092
Belopp vid årets utgång	87 224 998	21 989 451	-142 608	-11 061 220	-1 918 092	96 092 529

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 061 220
årets förlust	-1 918 092
	-12 979 312
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	244 794
i ny räkning överföres	-13 224 106
	-12 979 312

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 568 202	1 412 332
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 568 202	1 412 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 249 570	-6 894 380
Övriga förvaltningskostnader	4	-497 066	-593 490
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-739 658	-555 486
Summa rörelsekostnader		-3 486 294	-8 043 356
Rörelseresultat		-1 918 092	-6 631 024
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	0	-89 625
Summa finansiella poster		0	-89 625
Resultat efter finansiella poster		-1 918 092	-6 720 649
Resultat före skatt		-1 918 092	-6 720 649
Årets resultat		-1 918 092	-6 720 649

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 576 273	92 440 938
Inventarier, verktyg och installationer	7	66 541	99 811
Summa materiella anläggningstillgångar		93 642 814	92 540 749
Summa anläggningstillgångar		93 642 814	92 540 749
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		264 946	242 635
Övriga fordringar		62 947	44 587
Summa kortfristiga fordringar		327 893	287 222
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 768 665	5 473 783
Summa kassa och bank		2 768 665	5 473 783
Summa omsättningstillgångar		3 096 558	5 761 005
SUMMA TILLGÅNGAR		96 739 372	98 301 754

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 214 449	107 208 199
Fond för yttre underhåll		-142 608	-336 345
Summa bundet eget kapital		109 071 841	106 871 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 061 220	-4 146 834
Årets resultat		-1 918 092	-6 720 649
Summa fritt eget kapital		-12 979 312	-10 867 483
Summa eget kapital		96 092 529	96 004 371
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 076	4 598
Leverantörsskulder		238 806	1 942 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 961	350 461
Summa kortfristiga skulder		646 843	2 297 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 739 372	98 301 754

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:	År:
Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 306 751	1 158 036
Hysesintäkter bostäder	0	40 000
Hysesintäkter lokaler	79 100	149 400
Övriga intäkter	13 897	34 948
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-12 400	-37 670
Brandkontoret	67 618	67 618
Ersättning förlikning	113 238	0
	1 568 204	1 412 332

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	43 429	47 822
Snöröjning/sandning	6 250	6 250
Städning	59 780	60 471
Hissar	19 004	944 669
Fjärrvärme	388 856	397 952
Vatten	64 342	75 759
Avfallshantering	16 145	21 048
Fastighetsförsäkring	46 406	45 793
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	61 536	58 574
Kabel-TV/Bredband	68 840	63 714
Elavgifter	38 882	22 500
Övriga underhåll/reparationer	395 631	32 743
OVK	0	55 223
Lgh 19	71 026	764 490
Trapphus	501 881	2 697 382
Tak	53 812	1 599 990
Fasad	406 250	0
Besiktningkostnader	7 500	0
	2 249 570	6 894 380

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Telefoni	7 194	5 978
Revisionsarvode	26 906	27 016
Arvode ekonomisk förvaltning	43 750	61 031
Konsultarvode vindsprojekt	281 005	145 688
Bankkostnader	3 914	2 922
Övriga externa kostnader	34 712	23 066
Övriga fastighets-/lokalkostnader	31 000	109 957
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	9 589	12 801
Medlems-och styrelsemöten	5 584	2 843
Konsultarvoden garageprojekt	46 468	40 939
Konsultarvoden trapphusprojekt	0	161 250
Övriga förvaltningskostnader	6 944	0
	497 066	593 491

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader långfristiga skulder	0	89 321
Kostnadsräntor skatter och avgifter	0	304
	0	89 625

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 072 407	95 072 407
Inköp	1 841 723	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 914 130	95 072 407
Ingående avskrivningar	-2 631 469	-2 109 253
Årets avskrivningar	-706 388	-522 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 337 857	-2 631 469
Utgående redovisat värde	93 576 273	92 440 938
Taxeringsvärden byggnader	27 878 000	28 099 000
Taxeringsvärden mark	53 720 000	36 480 000
	81 598 000	64 579 000

I anskaffningsvärdet finns mark för 46 956 958 kronor.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 351	166 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 351	166 351
Ingående avskrivningar	-66 540	-33 270
Årets avskrivningar	-33 270	-33 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 810	-66 540
Utgående redovisat värde	66 541	99 811

Stockholm den 2/6 - 2020



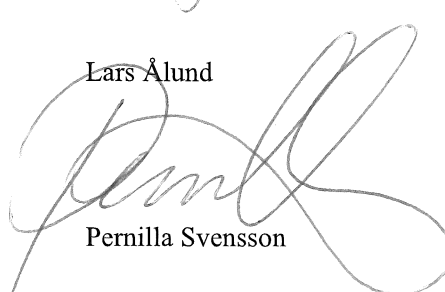
Björn Grufman
Ordförande



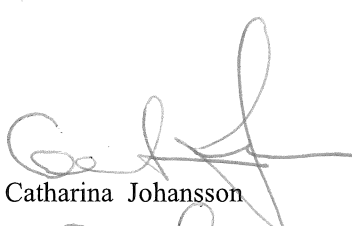
Martina Fredholm



Lars Ålund



Pernilla Svensson



Catharina Johansson




Dag Sedin



Maria Strandell

Min revisionsberättelse har lämnats

8/6 - 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 8/6 -2020



Ole Deurell

Auktoriserad revisor