

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Louise Baldetorp	Ledamot
Paul Gullberg	Ledamot
Nils Hjerstrand	Ledamot
Peter Leander	Ledamot
Elisabeth Löfgren	Ledamot
Jörgen Nilsson	Ledamot
Ann Olsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Hjerstrand, Peter Leander och Jörgen Nilsson.

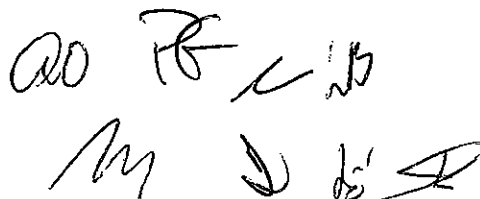
Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Bodström

Ordinarie Extern

Mazars, SET



Valberedning

Per Ola Börjesson
Lennart Green
Cecilia Lindblad

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utsådet 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.

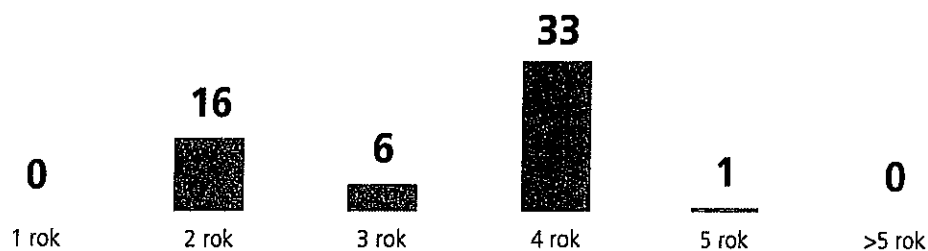
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 228 m², varav 5 228 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Handwritten signatures and initials, including "ao", "NB", "PB", "M", "K", and "R".

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Murar i klinker, C Bernlundsgata	2016	renovering, ändring
Entrépartier	2016	Behandling
Yttertak, plåttak	2016	Översyn
avloppsledningar	2016	spolning stamma och lgh
Brandvarnare	2016	Utbyte
Expansionskärl	2016	kontroll, service
injustering varmvattencirkulation	2016	byte m.m.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongplatta, betong	2017	nytt fall på någon balkong
Trivsel o Fritid, lekplatser	2017	Förnyelse, Jubileumsfest
Elsystem	2017	Översyn
Takfönster	2017	Rengöring
Pump, varmvattencirkulation	2017	Byte m.m.
Garaget	2017	Tätning längs vägg
Rökluckor	2017	Översyn, reparationer
Dagvattenledningar, brunnar	2017	Rensning
Staket och grindar, metall	2017	Översyn
Yttertak (Sedumtak) översyn/tätning	2017	Sedumtaket är taket på gårdshuset och över garagedriften
Behandling träpanel gårdshus, trapphus	2017	Behandling, målning
Cykelställ med tak	2017	Översyn
Styrelserum/funktion	2017	komplettering, data m.m.
Systematiskt Brandskyddsarbete	2017	Genomgång
Träpanel,(trapphus i hörn)	2017	Behandling, målning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, SBC	Från 2012-01-01
Trapp- och garagestädning	Garanti Städ AB t.o.m. 171030
Teknisk fastighetsförvaltning	SBC
Hissar m.m	Kone
Renhållning, sopor	Lunds Renhållningsverk
Fjärrvärme samt el	Kraftringen
Hisstelefoner	Telia
Domän och hemsida	Binero
Kreditupplysningar	Ratsit

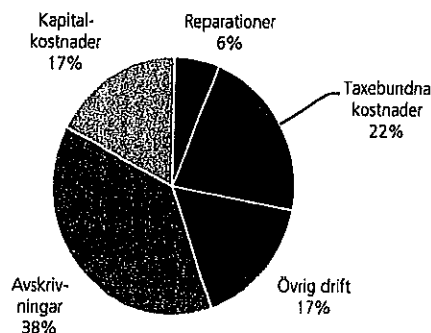
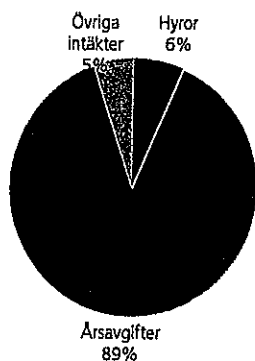
Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the number '90' and several illegible signatures.

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 983 885	2 717 514
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 066 948	4 094 515
Finansiella intäkter	1 692	9 670
Minskning kortfristiga fordringar	6 319	451
Ökning av kortfristiga skulder	6 836	0
	4 081 795	4 104 635
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 873 704	1 651 378
Finansiella kostnader	727 945	1 206 207
Minskning av långfristiga skulder	499 992	974 998
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 682
	3 101 640	3 838 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 964 039	2 983 885
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	980 154	266 371

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

[Handwritten signatures and initials]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Utförda underhållsarbeten framgår av tidigare beskrivning.

Arbetsgruppen gedigna arbete har fortsatt under året och fler besiktningar har gjorts för att komplettera vår byggfelsanmälan mot GarBo.

Förhandlingar om detta gentemot GarBo och Paulsson kommer att fortsätta under 2017.

Serviceavtal har tecknats med Krafringen avseende värmeväxlare och varmvattensystem.

Radonmätning har genomförts i ett antal lägenheter på uppmaning av Lunds Kommun.

Uppskattade gårdsfester/trädgårdsdagar har genomförts både i maj och september.

Budgetmöte har genomfört i vanlig ordning med god hjälp och insikt hos SBC.

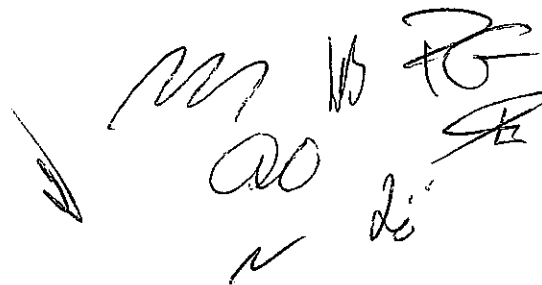
Styrelsen har under året omförhandlat avtal om ekonomisk förvaltning. Vi har tagit in flera offerter från olika företag och jämfört och även träffat en del företag. Efter noga övervägande av de offerter som vi fått in har styrelsen valt att fortsätt med SBC men till ett bättre pris.

Likaså har vi eftersökt en teknisk förvaltning där vi velat få mer hjälp med att se till att vår underhållsplan följs, se till att de saker där blir åtgärdade, samt expertis hjälp vid stora projekt m.m i huset. Journummer och uppföljning av fel i fastigheten. Samt att styrelsen lätt ska kunna följa vad som händer med de fel som anmäls och vidtaga åtgärder därefter. Även här har offerter granskats samt möte med en del förvaltare. Dessa avtal har även innehållit trappstädning samt fastighetsskötsel.

Styrelsen har även där efter noga övervägning valt att teckna avtal med SBC, detta avtal kommer igång 1 januari 2017 men trappstädningen finns kvar hos nuvarande entreprenör fram till oktober månad 2017, därefter SBC.

Mer information om dessa nya avtal kommer at skickas ut till medlemmarna under 2017.

Övriga avtal kommer att ses över under 2017 då det har visat sig att bättre billigare alternativ finns. SBC erbjuder samarbetsavtal med många aktörer. Vår förhoppning är att vid dessa genomgångar kunna spara ytterligare pengar för föreningen.



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including what appears to be 'M', 'W', 'FG', 'AO', 'di', and 'R'.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

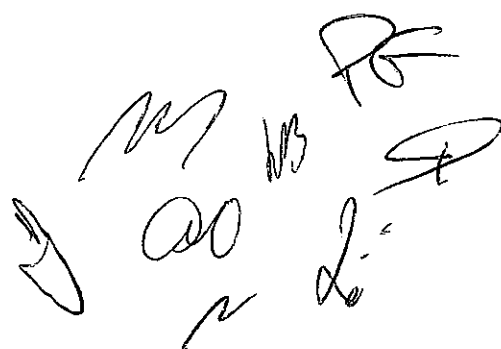
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	688	664	615
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 090	10 186	10 372	10 391
Elkostnad/m ² totalyta	53	52	49	59
Värmekostnad/m ² totalyta	92	94	74	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	13	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	139	231	308	414
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	-316	-914	-140
Nettoomsättning (tkr)	4 061	4 082	3 989	3 689

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 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	116 253 000	0	0	116 253 000
Fond för yttre underhåll	1 769 125	117 000	0	1 652 125
S:a bundet eget kapital	118 022 125	117 000	0	117 905 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 930 932	-117 000	-315 788	-1 498 144
Årets resultat	-95 396	-95 396	315 788	-315 788
S:a ansamlad förlust	-2 026 328	-212 396	0	-1 813 932
S:a eget kapital	115 995 797	-95 396	0	116 091 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-95 396
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 813 932
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 000
summa balanserat resultat	-2 026 328

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 026 328

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 060 850	4 082 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 098	12 180
Summa rörelseintäkter		4 066 948	4 094 515
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 527 823	-1 343 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 724	-169 554
Personalkostnader	Not 6	-115 156	-138 056
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 562 388	-1 562 387
Summa rörelsekostnader		-3 436 091	-3 213 766
RÖRELSERESULTAT		630 857	880 749
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 692	9 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 945	-1 206 207
Summa finansiella poster		-726 253	-1 196 537
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 396	-315 788
ÅRETS RESULTAT		-95 396	-315 788

M
J *ao*
n *13*
R
R

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 165 410 325	166 957 885
Maskiner och inventarier	Not 9 34 876	49 703
Summa materiella anläggningstillgångar	165 445 201	167 007 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	165 445 201	167 007 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	78	45
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 233 749	2 199 520
Summa kortfristiga fordringar	3 233 827	2 199 565
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	766 633	827 060
Summa kassa och bank	766 633	827 060
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 000 460	3 026 625
SUMMA TILLGÅNGAR	169 445 661	170 034 213

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature with 'NO' above it, a signature with 'di' below it, and a signature on the right.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 253 000	116 253 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 769 125	1 652 125
Summa bundet eget kapital		118 022 125	117 905 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 930 932	-1 498 144
Årets resultat		-95 396	-315 788
Summa fritt eget kapital		-2 026 328	-1 813 932
SUMMA EGET KAPITAL		115 995 797	116 091 193
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	52 250 018	52 750 010
Summa långfristiga skulder		52 250 018	52 750 010
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	499 992	499 992
Leverantörsskulder		183 322	160 116
Skatteskulder		69 552	68 852
Övriga skulder		16 601	9 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	430 380	454 910
Summa kortfristiga skulder		1 199 846	1 193 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 445 661	170 034 213

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100år	100år
Inventarier	10år	10år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 597 571	3 597 571
Hyror garage moms	241 595	282 858
Hyror garage	14 691	14 544
Elintäkter	207 000	187 470
Öresutjämning	-8	-109
	4 060 850	4 082 335

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	6 098	12 180
	6 098	12 180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	71 148	77 616
	Fastighetskötsel beställning	3 810	7 996
	Fastighetskötsel gård beställning	988	0
	Snöröjning/sandning	4 855	0
	Städning entreprenad	96 276	93 552
	Städning enligt beställning	1 694	0
	Hissbesiktning	1 454	4 466
	Bevakning	0	1 563
	Gemensamma utrymmen	1 420	0
	Garage	1 750	0
	Gård	5 732	9 655
	Serviceavtal	18 853	28 565
	Förbrukningsmateriel	27 856	14 008
	Teleport/hissanläggning	0	681
	Brandskydd	1 869	0
	Fordon	178	0
		237 882	238 102
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	64 338	0
	Entré/trapphus	47 872	8 583
	Lås	16 650	11 768
	VVS	2 112	6 417
	Ventilation	2 299	3 134
	Elinstallationer	8 384	7 582
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 108	0
	Hiss	31 091	28 009
	Huskropp utvändigt	53 738	0
	Mark/gård/utemiljö	434	0
	Garage/parkering	2 231	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 815	2 017
		244 072	67 510
	Taxebundna kostnader		
	El	275 276	273 915
	Värme	481 154	493 519
	Vatten	84 456	69 710
	Sophämtning/renhållning	61 959	64 130
	Grovsopor	1 919	0
		904 764	901 274
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 485	48 330
	Kabel-TV	54 843	53 775
		106 328	102 105
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 776	34 776
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 527 823	1 343 768

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	2 788	0
	Tele- och datakommunikation	5 462	4 479
	Juridiska Åtgärder	35 344	750
	Inkassering avgift/hyra	3 825	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 125	19 650
	Föreningskostnader	7 887	3 914
	Styrelseomkostnader	3 041	1 372
	Fritids- och trivselkostnader	1 266	357
	Förvaltningsarvode	106 024	101 872
	Förvaltningsarvoden övriga	2 975	7 563
	Administration	9 019	5 715
	Konsultarvode	52 459	18 122
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 760
		230 724	169 554

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 600	106 250
	Sociala kostnader	26 556	31 806
		115 156	138 056

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 547 560	1 547 559
	Inventarier	14 828	14 828
		1 562 388	1 562 387

Handwritten signatures and initials:
 M, JG, J, au, LAR

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 753 000	170 753 000
	Utgående anskaffningsvärde	170 753 000	170 753 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 795 115	-2 247 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 547 560	-1 547 559
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 342 675	-3 795 115
	Planenligt restvärde vid årets slut	165 410 325	166 957 885
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 997 000	15 997 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	30 000 000
		128 000 000	109 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	128 000 000	109 000 000
		128 000 000	109 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 284	148 284
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	148 284	148 284
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-98 581	-83 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 828	-14 828
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-113 409	-98 580
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 875	49 704

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	35 506	35 367
	Klientmedel hos SBC	3 198 243	2 156 825
	Inkasso	0	7 328
		3 233 749	2 199 520

M
ao
h/s
RG
2

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 652 125	1 542 125
Reservering enligt stadgar	117 000	110 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 769 125	1 652 125

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Nordea	2,700 %	17 044 170	17 210 834	2023-08-16
Nordea	0,800 %	17 861 670	18 028 334	2017-08-16
Nordea	0,800 %	17 844 170	18 010 834	2019-10-16
Summa skulder till kreditinstitut		52 750 010	53 250 002	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-499 992	-499 992	
		52 250 018	52 750 010	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 750 058 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

De arbeten som framgår av underhållsplanen kommer att sättas igång.

Brandskyddsarbete kommer igång med hjälp av SBC och Räddningstjänst Syd.

Översyn av befintliga avtal kommer att fortsätta för att se om vi kan hitta bättre, billigare alternativ, då det visade sig vid upphandlingen av dels ekonomisk och teknisk förvaltning att det finns en del att göra med olika avtal.

De stora saker som bör komma igång under 2017 är injektering i vårt garage för att stoppa inkommande vatten.

Fasaden på vårt hus måste gås igenom ytterligare och kanske repareras eller bytas ut mot annan typ av fasad

Högre staket kommer om bygglov beviljas att sättas upp gentemot grannfastigheten, eventuellt cykelhus skall byggas.

Åtgärder mot obehörigt intrång på vår gård har en stor prioritet för oss alla under detta året!

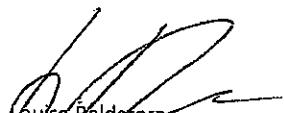
OPALEN - 10 ÅR ! Vad händer då ?


Någon form av fest är tänkt i slutet av sommaren där vi behöver alla medlemmars hjälp med att fira detta på bästa sätt !

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Extern revisor	0	20 000
Arvoden	89 000	89 000
Sociala avgifter	27 963	27 963
Ränta	2 072	2 401
Förutbetalda avgifter och hyror	311 345	315 546
	430 380	454 910

Styrelsens underskrifter

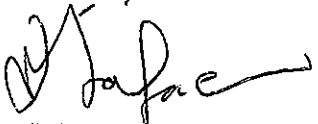
SUNDSVALL den / 2017

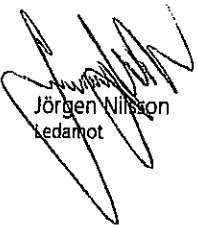

Louise Baldeurp
Ledamot


Paul Gullberg
Ledamot


Nils Hjerstrand
Ledamot



Peter Leander
Ledamot


Elisabeth Löfgren
Ledamot


Jörgen Nilsson
Ledamot


Ann Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2017


Andreas Bodström
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Opalen i Lund, org. nr 769606-0925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Opalen i Lund för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 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 Lund för år 2016 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 revisionssed 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:

- 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

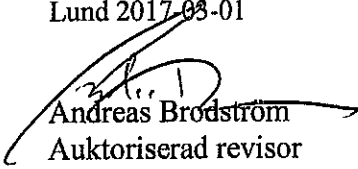
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Lund 2017-03-01



Andreas Brodström
Auktoriserad revisor