



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2000-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Louise Baldetorp	Ledamot
Felix Grundström	Ledamot
Paul Gullberg	Ledamot
Peter Leander	Ledamot
Elisabeth Löfgren	Ledamot
Jörgen Nilsson	Ledamot
Ann Olsson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Leander och Jörgen Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Brodström

Ordinarie Extern

Mazars, SET

Valberedning

Per Ola Börjesson

Sammanställande

Cecilia Lindblad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utsädet 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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.

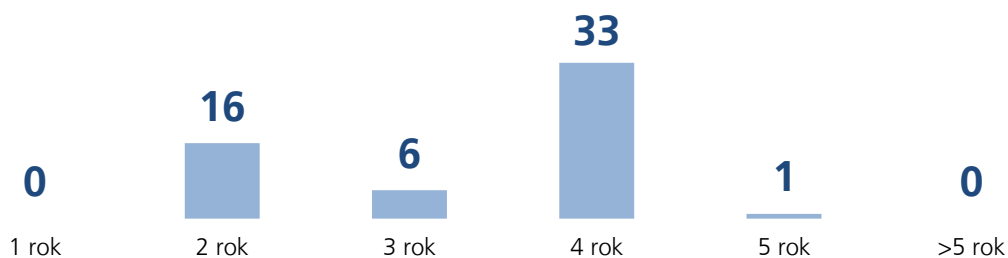
Värdeåret är 2007.

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 obligatoriskt 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plåtdörrar garage m.fl	2019	Målning
OVK	2019	Kontroll av ventilation
Tillufts- och frånluftskanaler	2019	Rensning
Systematiskt Brandskyddsarbete	2019	Bytt leverantör
Nytt porttelefonisystem	2019	Bytt till nytt system. Bytt läsare på alla dörrar och portar. Bytt lås på ett flertal dörrar för att stärka säkerheten i fastigheten.
Laddboxar	2019	Installerat laddboxar för laddning av elbilar i nedre och övre garaget

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation	2020	Inställning av ventilation
Bord och bänkar på gården	2020	Renovering och byte
Underhållsplan	2020	Revidering
Garaget	2020	Storstädning och ev fylla i linjer etc
Förrådsdörrar	2020	Rengöring och översyn samt ev ommålning
Fasaden	2020-2022	Renovering
Entréer	2020-2022	Tätning av läckage i trapphus samt reparation av fuktskador. Målning.
Garaget	2021-2022	Undersökning och tätning av läckage
Garageport, automatik	2022	Ev utbyte enligt serviceavtal
Tak m.m. över källartrappa	2022	Översyn o lagning
Styrventil, värme radioatorer/vent	2022	Ev utbyte enligt serviceavtal
Grillplats	2022	Skapa inhägnad runt grillplatsen (kan inte utföras förrän fasadrenoveringen är klar)
Ställdon värme radiatorer/vent	2022	Ev utbyte enligt serviceavtal
Cirkulationspump, värme radioatorer	2022	Ev utbyte enligt serviceavtal
Energideklaration	2022	Uppdatering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, SBC	Från 2012-01-01
Trapp- och garagestädning	Clifa
Teknisk fastighetsförvaltning	Clifa från 2019-01-01
Hissar m.m	Kone
Renhållning, sopor	Lunds Renhållningsverk samt Ragnsells
Fjärrvärme	Kraftringen
Hisstelefoner	Telia
Domän och hemsida	Binero
Kreditupplysningar	Ratsit
Elleverantör	Telinet
Kreditgivare	Nordea
KabelTV och porttelefoni	ComHem
Brandskydd	Eldupphör

Övrig information

Nya stadgar skickades till Bolagsverket 2019-05-26.

Föreningens ekonomi

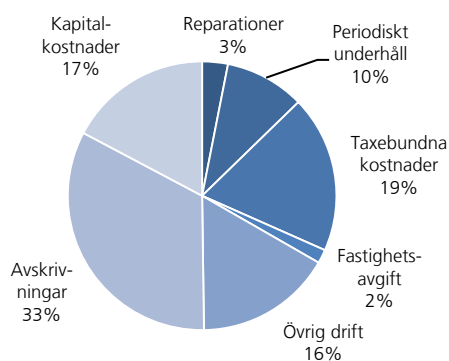
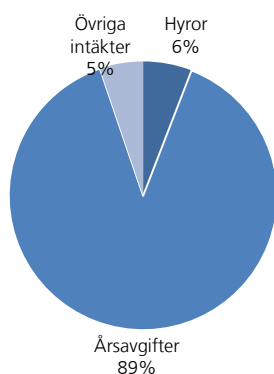
Ytterligare höjning av avgiften planeras ske från 2021-01-01. Höjningarna motiveras med hänsyn till ökade kostnader för konsult- och juristarvoden för hjälp i processen med fasaden samt för ökade avgifter för el, fjärrvärme, vatten mm.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 416 927	4 608 756
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 046 302	3 773 121
Finansiella intäkter	50	87
Ökning av kortfristiga skulder	179 064	534 863
	4 225 416	4 308 071
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 349 894	2 060 401
Finansiella kostnader	817 738	938 214
Ökning av kortfristiga fordringar	40 807	42 958
Minskning av långfristiga skulder	458 326	458 326
	3 666 765	3 499 899
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 975 578	5 416 927
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	558 651	808 171

*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 1 377 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

Kontrakt har tecknats med konsultföretaget Structor för att få hjälp med att få offerter för renoveringen av fasaden. Fortsatta förhandlingar med GarBo om ersättning för fasadrenoveringen.

Fortsatt hjälp av juristföretaget Foyens i tvisten med Paulssons. Tvisten anmäld till försäkringsbolaget If.

Två Laddboxar med vardera två laddplatser, för laddning av elbilar, har installerats. En i vardera garaget.

Nytt passersystem installerat med nya läsare och porttelefoni. Lås utbyta i entréer mm för att stärka säkerheten i fastigheten.

Beslut tagits att fortsätta med SBC som ekonomisk förvaltare.

Ommålning av metalldörrar har gjorts.

OVK och rensning av frånluftskanaler har gjorts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	631	688	688
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 827	9 915	10 002	10 090
Elkostnad/m ² totalyta	55	53	53	53
Värmekostnad/m ² totalyta	86	88	91	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	14	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	156	179	148	139
Soliditet (%)	69	69	69	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-678	-785	-153	-115
Nettoomsättning (tkr)	4 038	3 765	4 058	4 061

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	1 713 435	117 000	-251 520	1 847 955
S:a bundet eget kapital	117 966 435	117 000	-251 520	118 100 955
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 929 156	-117 000	-533 877	-2 278 279
Årets resultat	-677 903	-677 903	785 397	-785 397
S:a ansamlad förlust	-3 607 059	-794 903	251 520	-3 063 676
S:a eget kapital	114 359 376	-677 903	0	115 037 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-677 903
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 812 155
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 000
summa balanserat resultat	-3 607 058

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

453 801
-3 153 257

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 037 564	3 764 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 738	8 216
Summa rörelseintäkter		4 046 302	3 773 121

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 027 774	-1 517 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 866	-427 225
Personalkostnader	Not 6	-123 254	-115 977
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 556 623	-1 559 990
Summa rörelsekostnader		-3 906 517	-3 620 391

RÖRELSERESULTAT

139 785 **152 730**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 738	-938 214
Summa finansiella poster		-817 688	-938 127

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-677 903 **-785 397**

ÅRETS RESULTAT

-677 903 **-785 397**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	160 767 645	162 315 205
Inventarier	Not 9	953	10 016
Summa materiella anläggningstillgångar		160 768 598	162 325 221
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 768 598	162 325 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 856	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 296 208	4 701 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 666	41 666
Summa kortfristiga fordringar		5 342 730	4 743 476
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		756 774	756 570
Summa kassa och bank		756 774	756 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 099 504	5 500 046
SUMMA TILLGÅNGAR		166 868 103	167 825 268

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 253 000	116 253 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 713 435	1 847 955
Summa bundet eget kapital		117 966 435	118 100 955
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 929 156	-2 278 279
Årets resultat		-677 903	-785 397
Summa fritt eget kapital		-3 607 059	-3 063 676
SUMMA EGET KAPITAL		114 359 376	115 037 279
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 875 040	51 333 366
Summa långfristiga skulder		50 875 040	51 333 366
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	499 992	499 992
Leverantörsskulder		285 104	245 714
Skatteskulder		151 984	111 664
Övriga skulder		69 994	14 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	626 613	583 056
Summa kortfristiga skulder		1 633 687	1 454 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 868 103	167 825 268

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	2019	2018
Byggnader	100år	100år
Inventarier	10år	10år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 597 571	3 297 773
Hyror garage moms	223 277	243 339
Hyror garage	14 266	15 285
Elintäkter	202 343	208 596
Öresutjämning	107	-88
	4 037 564	3 764 905

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	3 670
Återbäring försäkringsbolag	0	4 546
Övriga intäkter	8 738	0
	8 738	8 216

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	181 872	0
	Fastighetsskötsel beställning	6 734	16 552
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 259	8 596
	Snöröjning/sandning	19 439	21 635
	Städning entreprenad	6 038	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	75 000	0
	Hissbesiktning	2 719	4 620
	Bevakning	0	3 338
	Gemensamma utrymmen	0	319
	Garage	2 906	1 000
	Gård	5 506	10 010
	Serviceavtal	23 085	18 181
	Förbrukningsmateriel	133	18 750
	Teleport/hissanläggning	4 680	4 446
	Störningsjour och larm	1 682	0
	Brandskydd	4 369	14 787
	Fordon	0	578
		348 422	122 811
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 663
	Entré/trapphus	11 954	4 031
	Lås	985	3 620
	VVS	1 050	0
	Elinstallationer	14 921	1 804
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 433	27 687
	Hiss	54 547	26 246
	Fasad	23 513	0
	Balkonger/altaner	538	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 186	0
		144 127	70 051
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	27 500	0
	Installationer	145 063	0
	Elinstallationer	0	199 695
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	213 113	0
	Fasad	0	51 825
	Garage/parkering	68 125	0
		453 801	251 520
	Taxebundna kostnader		
	El	288 786	278 853
	Värme	450 715	460 754
	Vatten	91 598	93 043
	Sophämtning/renhållning	65 224	62 047
		896 323	894 697
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 559	46 587
	Kabel-TV	58 431	56 661
		107 990	103 248
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 112	74 872
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 027 774	1 517 200

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	869	278
	Tele- och datakommunikation	8 272	4 846
	Juridiska åtgärder	28 126	44 775
	Inkassering avgift/hyra	6 800	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	5 000
	Föreningskostnader	5 706	5 524
	Styrelseomkostnader	2 239	1 988
	Fritids- och trivselkostnader	1 933	1 733
	Förvaltningsarvode	87 728	340 632
	Administration	20 121	6 197
	Konsultarvode	12 082	6 547
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 990	5 880
		198 866	427 225

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 942	91 000
	Sociala kostnader	26 312	24 977
		123 254	115 977

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 547 560	1 547 560
	Inventarier	9 063	12 430
		1 556 623	1 559 990

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-8 437 795	-6 890 235
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 547 560	-1 547 560
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 985 355	-8 437 795
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 767 645	162 315 205
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 997 000	15 997 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	43 000 000
		138 000 000	128 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 000 000	128 000 000
		138 000 000	128 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-138 268	-125 838
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 063	-12 430
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-147 331	-138 268
	Redovisat restvärde vid årets slut	953	10 016
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Löneförskott	-1 500	0
	Skattekonto	78 904	41 449
	Klientmedel hos SBC	5 218 804	4 660 357
		5 296 208	4 701 806
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea	41 666	41 666
		41 666	41 666

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 847 955	1 886 125
	Reservering enligt stadgar	117 000	117 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-251 520	-155 170
	Vid årets slut	1 713 435	1 847 955

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,850 %	17 385 844	0	2024-10-16
	Nordea	2,700 %	16 585 844	16 752 508	2023-08-16
	Nordea	1,300 %	17 403 344	17 570 008	2021-08-11
	Nordea	0,000 %	0	17 510 842	2019-10-16
	Summa skulder till kreditinstitut		51 375 032	51 833 358	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-499 992	-499 992	
			50 875 040	51 333 366	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 875 072 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	10 000	10 000
	Arvoden	90 800	89 000
	Sociala avgifter	28 529	27 963
	Ränta	171 634	142 638
	Avgifter och hyror	325 650	313 455
		626 613	583 056

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Gruppavtal för kollektivt bredband har tecknats från 2020-04-01 med ComHem.

Styrelsens underskrifter

LUND den 12 / 2 2020



Louise Baldetorp
Ledamot

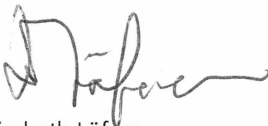


Felix Grundström
Ledamot

Paul Gullberg
Ledamot



Peter Leander
Ledamot



Elisabeth Löfgren
Ledamot



Jörgen Nilsson
Ledamot



Ann Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020



Andreas Brodström
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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 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 på 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, förfälskning, 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 har 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Opalen i Lund 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

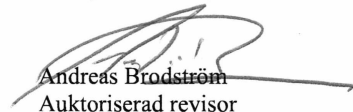
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

Lund, 2020-04-17


Andreas Brodström
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE