



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Opalen i Lund



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 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 2020-02-03 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	Ledamot fram till 2020-12-17
Paul Gullberg	Ledamot	
Peter Leander	Ledamot	
Elisabeth Löfgren	Ledamot	
Ann Mari Olsson	Ledamot	
Johan Södergren	Ledamot	Ledamot från 2020-12-17. Tidigare suppleant.

Alexandra Hibolin	Suppleant
Tommy Persson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Baldetorp, Paul Gullberg, Elisabeth Löfgren och Ann Mari Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Brodström

Ordinarie Extern

Mazars AB

Valberedning

Per Ola Börjesson

Sammanställande

Cecilia Lindblad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-30. Extra stämma med anledning av planerad fasadrenovering.

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.

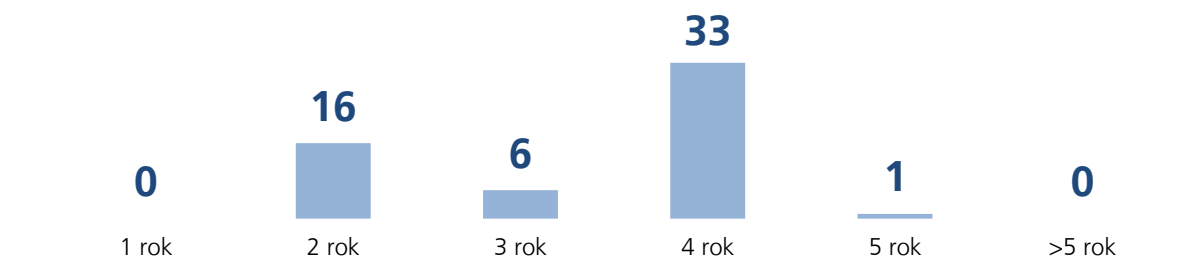
Värdeåret är 2007.

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
Uppdatering av belysningen	2020	Installation av sensorer så att belysningen är begränsad under kväll och natt på gården och i loftgångar. Utökning av antalet armaturer i övre garaget.
Städning av garage	2020	Storstädning av båda garageplanen
OVK	2020	Inställning av ventilation och reparation av elmotorerna till fläktarna som styr ventilationen
Systematiskt Brandskyddsarbete	2020	Brandskyddsgenomgång och installation av två lithiumsläckare
Laddboxar	2020	Flyttat en laddbox i nedre garaget
Planerat underhåll	År	Kommentar
Grillplats	2021	Skapa inhägnad runt grillplatsen (kan inte utföras förrän fasadrenoveringen är klar)
Underhållsplan	2021	Revidering
Energideklaration	2021	Uppdatering
Fasaden	2021	Renovering
Gården	2021	Översyn och komplettering av planteringar, översyn, reparation och utbyte av bord och bänkar, sandlåda samt komplettering med lekutrustning.
Förrådsdörrar	2021	Rengöring och översyn samt ev ommålning
Entréer	2021	Tätning av läckage i trapphus samt reparation av fuktskador. Målning. Görs i samband med fasadrenoveringen
Garaget	2021-2022	Undersökning och tätning av läckage
Hissar	2021-2023	Ev utbyte enligt serviceavtal
Träpanel på förrådsbyggnad och trapphus	2022	Översyn
Staket och grind	2022	Översyn
Ställdon värme radiatorer/vent	2022	Ev utbyte enligt serviceavtal
Dörrstängare	2022	Översyn
Garagedfart	2022	Översyn och ev. reparation av asfaltering mm
Styrventil, värme radiatorer/vent	2022	Ev utbyte enligt serviceavtal
Cirkulationspump, värme radiatorer	2022	Ev utbyte enligt serviceavtal
Tak m.m. över källartrappa	2022	Översyn o lagning
Garageport, automatik	2022	Ev utbyte enligt serviceavtal

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trapp- och garagestädning	Clifa
Teknisk fastighetsförvaltning	Clifa
Hissar m.m	Kone
Renhållning, sopor	Lunds Renhållningsverk samt Ragnsells
Fjärrvärme	Kraftringen
Hisstelefoner	Telia
Domän och hemsida	Loopia
Kreditupplysningar	Ratsit
Elleverantör	Stockholms Elbolag
Kreditgivare	Nordea
Kabel-TV och porttelefoni	ComHem
Brandskydd	Eldupphör
Bredband	ComHem

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med bra kassaflöde. Föreningen har under året tecknat ett gemensamt bredbandsabonnemang hos ComHem som alla bostadsrättsinnehavare kan nyttja. Även med den här förmånen inkluderad bedöms årsavgiften ej behöva höjas.

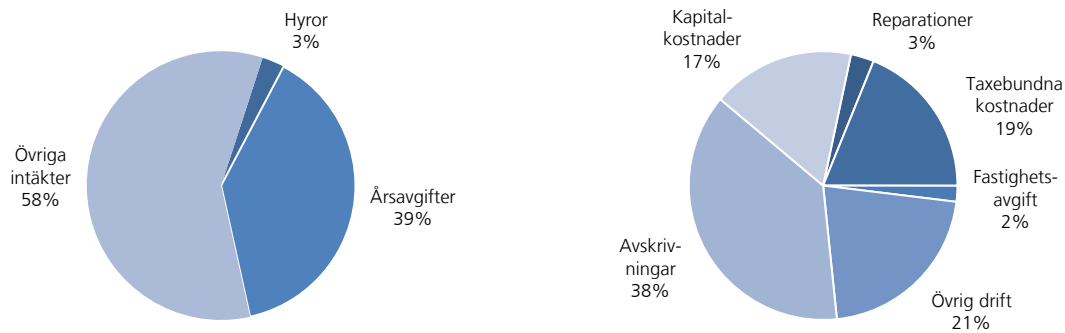
Föreningens resultat kommer att avvika från tidigare år under 2020 och 2021 på grund av att försäkringsersättning inför fasadrenoveringen har erhållits under 2020 kommer föreningen redovisa ett stort plusresultat under 2020. Under 2021 kommer dessa pengar att användas för renoveringen, vilket innebär att resultatet 2021 då påverkas negativt.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 975 578	5 416 927
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 353 113	4 046 302
Finansiella intäkter	15 721	50
Minskning kortfristiga fordringar	16 344	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	179 064
	9 385 178	4 225 416
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 846 557	2 349 894
Finansiella kostnader	706 257	817 738
Ökning av kortfristiga fordringar	0	40 807
Minskning av långfristiga skulder	541 658	458 326
Minskning av kortfristiga skulder	313 031	0
	3 407 503	3 666 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 953 253	5 975 578
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 977 675	558 651

*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 1 429 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

Slutgiltig ersättning 5 326 500 kr från Gar-Bo för bygghelsskadan på fasaden.

Entreprenadavtal tecknat med Henda Entreprenad AB för renovering av fasaden.

OVK - Inställning av ventilationsanläggningen.

Uppdatering av belysningen på förrådsväggar och loftgångar för att få reducerad belysning under kväll och natt.

Komplettering av belysning i övre garaget och flytt av laddbox i nedre garaget.

Fortsatt hjälp av konsultföretaget Structor i samband med fasadrenoveringen och av juristföretaget Foyens i tvisten med Paulssons.

Tecknat gemensamt bredbandsavtal hos ComHem från 1 april.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	688	631	688
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 723	9 827	9 915	10 002
Elkostnad/m ² totalyta	32	55	53	53
Värmekostnad/m ² totalyta	85	86	88	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	18	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	156	179	148
Soliditet (%)	70	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	5 268	-678	-785	-153
Nettoomsättning (tkr)	3 988	4 038	3 765	4 058

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	1 673 634	414 000	-453 801	1 713 435
S:a bundet eget kapital	117 926 634	414 000	-453 801	117 966 435
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 567 258	-414 000	-224 102	-2 929 156
Årets resultat	5 267 507	5 267 507	677 903	-677 903
S:a fritt eget kapital	1 700 249	4 853 507	453 801	-3 607 059
S:a eget kapital	119 626 883	5 267 507	0	114 359 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	5 267 507
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 153 257
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-414 000
summa balanserat resultat	1 700 250

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 700 250
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 987 754	4 037 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 365 359	8 738
Summa rörelseintäkter		9 353 113	4 046 302
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 476 377	-2 027 774
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 392	-198 866
Personalkostnader	Not 6	-130 787	-123 254
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 548 513	-1 556 623
Summa rörelsekostnader		-3 395 070	-3 906 517
RÖRELSERESULTAT		5 958 043	139 785
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 721	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 257	-817 738
Summa finansiella poster		-690 536	-817 688
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		5 267 507	-677 903
ÅRETS RESULTAT		5 267 507	-677 903

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	159 220 085	160 767 645
Inventarier	Not 9	0	953
Summa materiella anläggningstillgångar		159 220 085	160 768 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 220 085	160 768 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 344	4 856
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 710 142	5 296 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	41 666
Summa kortfristiga fordringar		1 718 486	5 342 730
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 342 349	756 774
Summa kassa och bank		10 342 349	756 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 060 835	6 099 504
SUMMA TILLGÅNGAR		171 280 921	166 868 103

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 253 000	116 253 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 673 634	1 713 435
Summa bundet eget kapital		117 926 634	117 966 435
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 567 258	-2 929 156
Årets resultat		5 267 507	-677 903
Summa fritt eget kapital		1 700 249	-3 607 059
SUMMA EGET KAPITAL		119 626 883	114 359 376
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	33 096 702	50 875 040
Summa långfristiga skulder		33 096 702	50 875 040
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 736 672	499 992
Leverantörsskulder		112 418	285 104
Skatteskulder		157 136	151 984
Övriga skulder		19 288	69 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	531 822	626 613
Summa kortfristiga skulder		18 557 335	1 633 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 280 921	166 868 103

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskrivna	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 633 542	3 597 571
Hyror garage moms	224 362	223 277
Hyror garage	27 951	14 266
Elintäkter	15 865	202 343
Elintäkter moms	85 200	0
Elintäkter avräkning	790	0
Öresutjämning	44	107
	3 987 754	4 037 564

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	34 063	0
Försäkringsersättning	5 326 500	0
Övriga intäkter	4 796	8 738
	5 365 359	8 738

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	184 302	181 872
	Fastighetsskötsel beställning	3 436	6 734
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 794	14 259
	Snöröjning/sandning	0	19 439
	Städning entreprenad	14 000	6 038
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	75 000
	Hissbesiktning	13 606	2 719
	Gemensamma utrymmen	1 596	0
	Garage/parkering	0	2 906
	Sophantering	3 474	0
	Gård	5 565	5 506
	Serviceavtal	24 035	23 085
	Förbrukningsmateriel	20 305	133
	Teleport/hissanläggning	4 852	4 680
	Störningsjour och larm	-1 682	1 682
	Brandskydd	17 850	4 369
		293 132	348 422
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	4 226	0
	Entré/trapphus	13 401	11 954
	Lås	17 611	985
	VVS	3 126	1 050
	Värmeanläggning/undercentral	2 413	0
	Ventilation	8 594	0
	Elinstallationer	0	14 921
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 905	24 433
	Hiss	50 858	54 547
	Fasad	3 281	23 513
	Balkonger/altaner	278	538
	Garage/parkering	2 315	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 531	12 186
	Vattenskada	1 453	0
		116 991	144 127
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	27 500
	Installationer	0	145 063
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	213 113
	Garage/parkering	0	68 125
		0	453 801
	Taxebundna kostnader		
	El	166 554	288 786
	Värme	442 086	450 715
	Vatten	95 164	91 598
	Sophämtning/renhållning	62 920	65 224
	Grovsopor	5 895	0
		772 619	896 323
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 991	49 559
	Kabel-TV	161 144	58 431
	Bredband	475	0
		213 610	107 990
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 024	77 112
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 476 377	2 027 774

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	60	869
	Tele- och datakommunikation	8 391	8 272
	Juridiska åtgärder	13 488	28 126
	Inkassering avgift/hyra	6 300	6 800
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 969	19 000
	Föreningskostnader	6 125	5 706
	Styrelseomkostnader	806	2 239
	Fritids- och trivselkostnader	1 078	1 933
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	82 500	87 728
	Förvaltningsarvoden övriga	3 000	0
	Administration	6 105	20 121
	Konsultarvode	95 204	12 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	5 990
		239 392	198 866
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	103 130	96 942
	Kostnadsersättningar	78	0
	Sociala kostnader	27 579	26 312
		130 787	123 254
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 547 560	1 547 560
	Inventarier	953	9 063
		1 548 513	1 556 623

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-9 985 355	-8 437 795
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 547 560	-1 547 560
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 532 915	-9 985 355
	Planenligt restvärde vid årets slut	159 220 085	160 767 645
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 997 000	15 997 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		138 000 000	138 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 000 000	138 000 000
		138 000 000	138 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-147 331	-138 268
	Årets avskrivningar enligt plan	-953	-9 063
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-148 284	-147 331
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	953
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Löneförskott	-1 500	-1 500
	Skattekonto	81 754	78 904
	Momsavräkning	18 240	0
	Klientmedel hos SBC	1 610 904	5 218 804
	Inkasso	744	0
		1 710 142	5 296 208
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea	0	41 666
		0	41 666

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 713 435	1 847 955
	Reservering enligt stadgar	414 000	117 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-453 801	-251 520
	Vid årets slut	1 673 634	1 713 435

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea 0,850 %	17 219 180	17 385 844
	Nordea 2,700 %	16 377 514	16 585 844
	Nordea 1,300 %	17 236 680	17 403 344
	Summa skulder till kreditinstitut	50 833 374	51 375 032
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-17 736 672	-499 992
		33 096 702	50 875 040

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 333 414 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	0	10 000
	Arvoden	99 330	90 800
	Sociala avgifter	31 209	28 529
	Ränta	59 107	171 634
	Avgifter och hyror	342 176	325 650
		531 822	626 613

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Uppstart av fasadrenoveringen planerad till mars-april.
	Förhandlingar med Foyens för att eventuellt ställa krav mot Paulssons för ersättning av överskjutande kostnader för fasadrenoveringen, utöver försäkringsersättningen från Gar-Bo.

Styrelsens underskrifter

LUND den 15/3 2021



Louise Baldetorp
Ledamot

Felix Grundström
Ledamot



Paul Gullberg
Ledamot



Peter Leander
Ledamot



Elisabeth Löfgren
Ledamot

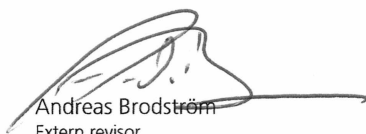


Ann Mari Olsson
Ledamot



Johan Södergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/3. 2021



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 2020.

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 2020 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 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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, 2021-03-29


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