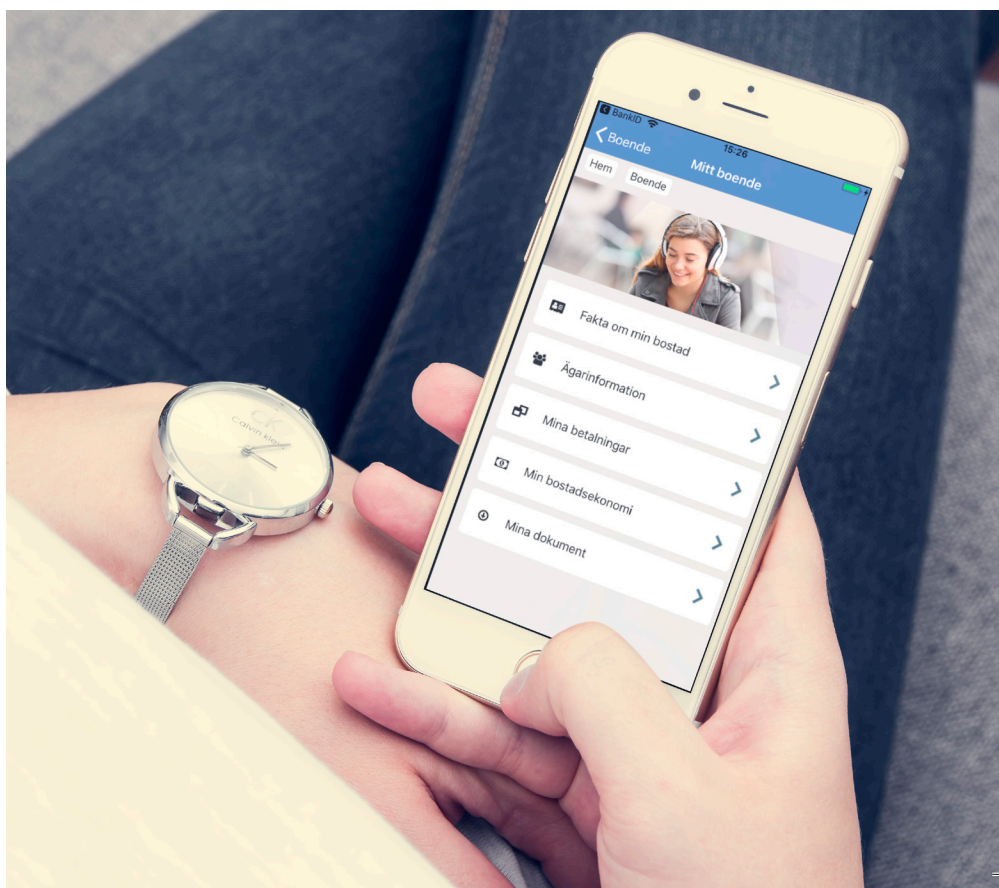




# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Opalen i Täby



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby

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 2014 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggningen Azalean ga: 6. Föreningens andel är 50 procent. Gemensamhetsanläggningen förvaltar gästparkering infartsvägar, gatubelysning och ledningsnät.

#### Styrelsen

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Pia Ivarsson   | Ordförande      |
| Åke Mårlé      | Vice ordförande |
| Lars Brännholm | Ledamot         |
| Björn Ekström  | Ledamot         |

|                |           |
|----------------|-----------|
| Jan Karlsson   | Suppleant |
| Kenth Malmberg | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|                  |                  |                      |
|------------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson  | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
| Camilla Lindstaf | Suppleant Extern | Toresson Revision AB |



### Valberedning

Anders Ericsson  
Gösta Ottestam

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| AZALEAN 30           | 1993    | Täby   |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och elpanna. Tappvarmvatten med bergvärme och elpanna.

### Byggnadsår och ytor

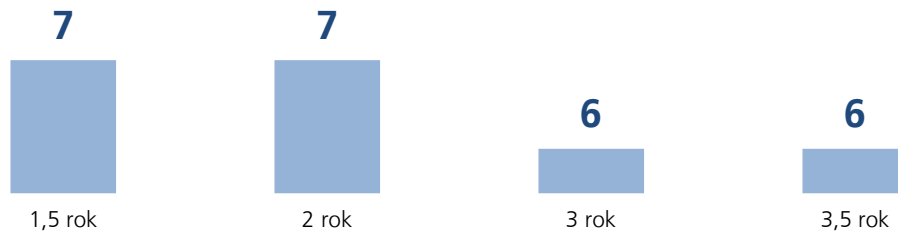
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 620 m<sup>2</sup>, varav 1 620 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningslägenhet  
Tvättstuga  
Övrigt

### Kommentar

Gemensamhetslokalerna inrymmer stor matsal med pentry, bibliotek, biljardrum, motionsrum och snickarbod.

12 carportplatser med motorvärmarruttag, 9 parkeringsplatser varav 7 platser har tillgång till motorvärmarruttag.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                    | År          | Kommentar                                                            |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Hissrenovering etapp 2                                              | 2019        | Modernisering och uppgradering                                       |
| Radonmätning                                                        | 2018        |                                                                      |
| Energideklaration                                                   | 2018        |                                                                      |
| Hissrenovering etapp 1                                              | 2018        | Byte av korgdörrar                                                   |
| Utemiljö förnygring och utveckling av växtligheten                  | 2018 - 2019 | Ett stegvis arbete                                                   |
| Avloppsspolning                                                     | 2018        |                                                                      |
| Ny uteplats för grill o samkväm                                     | 2017        |                                                                      |
| Byte VV-tank mot slingtank och omkoppling av förvärmning varmvatten | 2017        |                                                                      |
| Rensning- frånluftskanaler, OVK-besiktning                          | 2017        |                                                                      |
| Lägenhetssyn                                                        | 2017        | Samtidigt med OVK-besiktning                                         |
| Balkongbesiktning                                                   | 2016        |                                                                      |
| Utredning energibesparing avseende utbyte av radiatortermostater    | 2016        | För närvarande är besparingen för liten i förhållande till kostnaden |
| Motorvärmarruttag utbytta                                           | 2015        |                                                                      |
| Rensning och behandling av yttertak på låghus och carport           | 2015        | Motverkar framtida mossbildning                                      |
| Bergvärmeanläggningen togs i drift                                  | 2010        | Energiinbesparing enligt förhandskalkyl                              |
| Planerat underhåll                                                  | År          | Kommentar                                                            |
| Utemiljön förnygras                                                 | 2020        | fortsatt stegvis arbete                                              |
| Upprustning av utemiljön runt gemensamhetsanläggningen              | 2020        |                                                                      |
| Utbyte av radiatortermostater                                       | 2020        |                                                                      |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

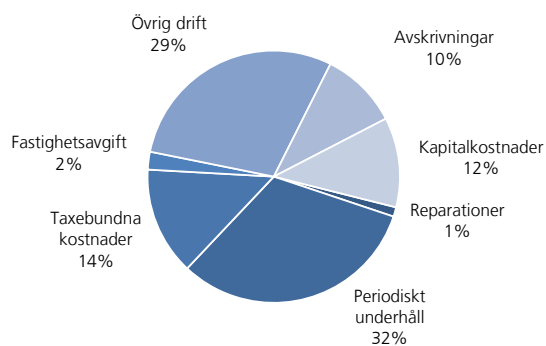
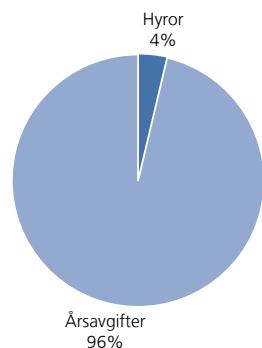
| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning   | Styrelsen                           |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hisservice            | Hiss-Craft i Sverige AB             |
| Trappstäd             | Holper Service AB                   |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>694 243</b>   | <b>687 374</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 791 878        | 1 782 728        |
| Finansiella intäkter                     | 10               | 14               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 0                | 15 078           |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 59 478           | 0                |
|                                          | <b>1 851 366</b> | <b>1 797 820</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 230 731        | 1 207 483        |
| Finansiella kostnader                    | 179 833          | 229 129          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 572              | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 381 000          | 158 000          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 196 339          |
|                                          | <b>1 792 136</b> | <b>1 790 951</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>753 473</b>   | <b>694 243</b>   |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>59 231</b>    | <b>6 869</b>     |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt klientmedel hos SBC under 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

Föreningen har under året utfört Etapp 2 av renovering av Opalens två hissar, vilket är en uppgradering till de krav som idag ställs på nyttillverkade hissar. En extraamortering har gjorts med 250 000 kr. Då ränteläget är fortsatt gott så finns det chans för föreningen att under 2020 klara av att göra ytterligare extraamorteringar på föreningens lån. Detta fortsätter då att förbättra den finansiella ställningen, dock förblir räntekänsligheten fortsatt stor.

Under året har, förutom hissrenoveringen, hårt arbete lagts ner på att minska föreningens vattenförbrukningen, där alla medlemmar bidragit. Resultatet är att vi nu kommit ner i en halvering av 2018 års förbrukning. Vår fantastiska trädgårdsgrupp har under sommaren fortsatt med att förnya den befintliga utemiljön och därtill planterat nya växter med ett mycket gott och trevligt resultat. Trädgården blir allt vackrare och njutbar för oss alla.

Under året har ett antal traditionsenliga samkväm arrangerats för allas trevnad. Arrangemangen har varit väl besökta av våra medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017  | 2016   |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
| Ärsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 1 056 | 1 056 | 1 056 | 1 056  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 339 | 9 574 | 9 672 | 10 078 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 81    | 87    | 110   | 87     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 37    | 55    | 37    | 37     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 111   | 141   | 202   | 194    |
| Soliditet (%)                            | 37    | 36    | 35    | 33     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 223   | 188   | 331   | 543    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 783 | 1 783 | 1 803 | 1 787  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 620 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 5 929 786                  | 0                        | 0                                                                      | 5 929 786                  |
| Fond för yttre underhåll       | 2 016 298                  | 27 000                   | -400 000                                                               | 2 389 298                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>7 946 084</b>           | <b>27 000</b>            | <b>-400 000</b>                                                        | <b>8 319 084</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 778 109                    | -27 000                  | 588 188                                                                | 216 921                    |
| Årets resultat                 | 223 382                    | 223 382                  | -188 188                                                               | 188 188                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>1 001 491</b>           | <b>196 382</b>           | <b>400 000</b>                                                         | <b>405 109</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>8 947 575</b>           | <b>223 382</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>8 724 193</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| årets resultat                                                     | 223 382          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 805 109          |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -27 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>1 001 491</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | -500 000       |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>501 491</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 783 078         | 1 782 728         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 8 800             | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 791 878</b>  | <b>1 782 728</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 068 730        | -1 023 490        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -96 514           | -115 566          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -65 487           | -68 427           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -157 942          | -157 942          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 388 673</b> | <b>-1 365 425</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>403 205</b>    | <b>417 303</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 10                | 14                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -179 833          | -229 129          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-179 823</b>   | <b>-229 115</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>223 382</b>    | <b>188 188</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>223 382</b>    | <b>188 188</b>    |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                       | 23 638 196        | 23 796 138        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>23 638 196</b> | <b>23 796 138</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9   | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>23 640 996</b> | <b>23 798 938</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10  | 789 859           | 730 057           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>789 859</b>    | <b>730 057</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>789 859</b>    | <b>730 057</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>24 430 855</b> | <b>24 528 995</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 5 929 786         | 5 929 786         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 2 016 298         | 2 389 298         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>7 946 084</b>  | <b>8 319 084</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 778 109           | 216 921           |
| Årets resultat                                 |           | 223 382           | 188 188           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>1 001 491</b>  | <b>405 109</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>8 947 575</b>  | <b>8 724 193</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 14 971 132        | 15 352 132        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>14 971 132</b> | <b>15 352 132</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 158 000           | 158 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 22 700            | 59 507            |
| Skatteskulder                                  |           | 70 564            | 68 952            |
| Övriga skulder                                 |           | 13 134            | 15 408            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 247 750           | 150 803           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>512 148</b>    | <b>452 670</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>24 430 855</b> | <b>24 528 995</b> |

## 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           | 200 år          | 200 år          |
| Värmeanläggning     | Fullt avskrivet | Fullt avskrivet |
| Värme/kylanläggning | 25 år           | 25 år           |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2019             | 2018             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 1 710 809        | 1 710 809        |
| Hyror parkering   | 15 800           | 17 200           |
| Hyror carport     | 50 050           | 50 000           |
| Gemensamhetslokal | 0                | 300              |
| Gästlägenhet      | 6 400            | 4 400            |
| Öresutjämning     | 19               | 19               |
|                   | <b>1 783 078</b> | <b>1 782 728</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2019         | 2018     |
|-----------------|--------------|----------|
| Övriga intäkter | 8 800        | 0        |
|                 | <b>8 800</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 0                | 3 601            |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 0                | 933              |
|              | Städning entreprenad                   | 52 472           | 54 803           |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 0                | 4 913            |
|              | Hissbesiktning                         | 2 595            | 4 159            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 5 000            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 894              |
|              | Gård                                   | 11 009           | 11 542           |
|              | Serviceavtal                           | 24 376           | 20 085           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 2 971            | 1 403            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 1 500            | 0                |
|              | Brandskydd                             | 8 838            | 8 194            |
|              | Fordon                                 | 261              | 263              |
|              |                                        | <b>104 022</b>   | <b>115 790</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Lås                                    | 3 853            | 1 012            |
|              | VVS                                    | 8 407            | 25 125           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 2 300            | 896              |
|              | Hiss                                   | 4 724            | 23 334           |
|              |                                        | <b>19 284</b>    | <b>50 367</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Hiss                                   | 500 000          | 400 000          |
|              |                                        | <b>500 000</b>   | <b>400 000</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 131 012          | 140 951          |
|              | Vatten                                 | 60 241           | 88 623           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 26 070           | 25 156           |
|              |                                        | <b>217 323</b>   | <b>254 730</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 20 171           | 19 492           |
|              | Samfällighetsavgift                    | 96 000           | 72 222           |
|              | Bredband                               | 76 128           | 76 128           |
|              |                                        | <b>192 299</b>   | <b>167 842</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>35 802</b>    | <b>34 762</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 068 730</b> | <b>1 023 490</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>   | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|---------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 4 936         | 4 635          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 14 306        | 14 306         |
|              | Föreningskostnader              | 4 729         | 4 456          |
|              | Styrelseomkostnader             | 2 046         | 1 620          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 4 971         | 16 690         |
|              | Studieverksamhet                | 1 582         | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 52 120        | 50 532         |
|              | Administration                  | 2 443         | 1 456          |
|              | Korttidsinventarier             | 4 180         | 9 080          |
|              | Konsultarvode                   | 0             | 6 500          |
|              | Tidningar facklitteratur        | 451           | 1 632          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 4 750         | 4 660          |
|              |                                 | <b>96 514</b> | <b>115 566</b> |

|              |                                                   |                   |                   |
|--------------|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                          | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>            |                   |                   |
|              | Föreningen har haft anställda.                    |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>           |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                        | 50 000            | 49 500            |
|              | Löner                                             | 5 200             | 7 300             |
|              | Sociala kostnader                                 | 10 287            | 11 627            |
|              |                                                   | <b>65 487</b>     | <b>68 427</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                              | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|              | Byggnad                                           | 126 073           | 126 073           |
|              | Förbättringar                                     | 31 870            | 31 870            |
|              |                                                   | <b>157 942</b>    | <b>157 942</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                         | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>            |                   |                   |
|              | Vid årets början                                  | 26 992 139        | 26 992 139        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                 | <b>26 992 139</b> | <b>26 992 139</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>     |                   |                   |
|              | Vid årets början                                  | -3 196 001        | -3 038 059        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                   | -157 942          | -157 942          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>           | <b>-3 353 943</b> | <b>-3 196 001</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>        | <b>23 638 196</b> | <b>23 796 138</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med        | 765 000           | 765 000           |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                             |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                            | 17 800 000        | 15 200 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                               | 13 600 000        | 10 000 000        |
|              |                                                   | <b>31 400 000</b> | <b>25 200 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>               |                   |                   |
|              | Bostäder                                          | 31 400 000        | 25 200 000        |
|              |                                                   | <b>31 400 000</b> | <b>25 200 000</b> |
| <b>Not 9</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|              |                                                   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 36 386            | 35 814            |
|               | Klientmedel hos SBC      | 753 473           | 694 243           |
|               |                          | <b>789 859</b>    | <b>730 057</b>    |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 2 389 298         | 1 963 298         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 27 000            | 26 000            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 400 000           |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -400 000          | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>2 016 298</b>  | <b>2 389 298</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                   |                   |                    |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2019-12-31</b>                              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Handelsbanken 1,240 %                          | 3 972 000         | 4 303 000         | 2020-01-15         |
|               | Handelsbanken 1,060 %                          | 4 500 000         | 4 500 000         | 2021-12-01         |
|               | Handelsbanken 1,230 %                          | 6 657 132         | 6 707 132         | 2022-03-01         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>15 129 132</b> | <b>15 510 132</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -158 000          | -158 000          |                    |
|               |                                                | <b>14 971 132</b> | <b>15 352 132</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 181 132 kr.



|               |                                              |                   |                   |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER                           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Fastighetsinteckningar                       | 19 400 000        | 19 400 000        |
| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Ränta                                        | 14 766            | 13 290            |
|               | Avgifter och hyror                           | 136 984           | 137 513           |
|               | Samfällighet                                 | 96 000            | 0                 |
|               |                                              | <b>247 750</b>    | <b>150 803</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer radiatorventiler och termostater samt stamventilerna bytas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

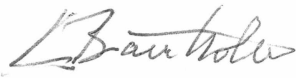
TÄBY den 9, 3 2020



Pia Ivarsson  
Ordförande



Åke Mårlé  
Vice ordförande

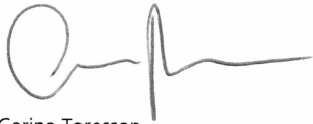


Lars Brännholm  
Ledamot



Björn Ekström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13, 3 2020



Carina Toresson  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby, org.nr 716421-8567.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen i Täby för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Täby för räkenskapsåret 2019 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 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.

U

### **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:

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

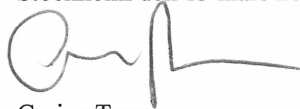
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 mars 2020



Carina Toresson

## Budget

| <b>BUDGET</b>                 | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>        |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                   | 1 710 000          | 1 710 809          | 1 710 000          |
| Hyror parkering               | 14 000             | 15 800             | 16 000             |
| Hyror carport                 | 50 000             | 50 050             | 50 000             |
| Gästlägenhet                  | 0                  | 6 400              | 0                  |
| Öresutjämning                 | 0                  | 19                 | 0                  |
| Övriga intäkter               | 0                  | 8 800              | 0                  |
|                               | <b>1 774 000</b>   | <b>1 791 878</b>   | <b>1 776 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>       |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>    |                    |                    |                    |
| Städning entreprenad          | -55 000            | -52 472            | -54 000            |
| Städning enligt beställning   | -7 000             | 0                  | -7 000             |
| Hissbesiktning                | -6 000             | -2 595             | -5 000             |
| Gemensamma utrymmen           | -8 000             | 0                  | -1 000             |
| Gård                          | -10 000            | -11 009            | -20 000            |
| Serviceavtal                  | -25 000            | -24 376            | -30 000            |
| Förbrukningsmateriel          | -4 000             | -2 971             | -3 000             |
| Teleport/hissanläggning       | -2 000             | -1 500             | 0                  |
| Brandskydd                    | -7 000             | -8 838             | -11 000            |
| Fordon                        | -500               | -261               | 0                  |
|                               | <b>-124 500</b>    | <b>-104 022</b>    | <b>-131 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>           |                    |                    |                    |
| Lås                           | 0                  | -3 853             | 0                  |
| VVS                           | 0                  | -8 407             | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral  | 0                  | -2 300             | 0                  |
| Hiss                          | 0                  | -4 724             | -10 000            |
| Övrigt                        | -100 000           | 0                  | -40 000            |
|                               | <b>-100 000</b>    | <b>-19 284</b>     | <b>-50 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                    |                    |                    |
| Byggnad                       | -200 000           | 0                  | 0                  |
| Hiss                          | 0                  | -500 000           | -500 000           |
|                               | <b>-200 000</b>    | <b>-500 000</b>    | <b>-500 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                    |                    |                    |
| El                            | -160 000           | -131 012           | -186 000           |
| Vatten                        | -70 000            | -80 241            | -85 000            |
| Sophämtning/renhållning       | -27 000            | -26 070            | -27 000            |
|                               | <b>-257 000</b>    | <b>-237 323</b>    | <b>-298 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                    |                    |                    |
| Försäkring                    | -25 000            | -20 171            | -22 000            |
| Samfällighetsavgift           | -147 000           | -60 000            | -97 000            |
| Bredband                      | -80 000            | -76 128            | -80 000            |
|                               | <b>-252 000</b>    | <b>-156 299</b>    | <b>-199 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -35 825            | -35 802            | -36 000            |
|                               | <b>-35 825</b>     | <b>-35 802</b>     | <b>-36 000</b>     |

|                                                  |                   |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -2 000            | 0                 | -2 000            |
| Tele- och datakommunikation                      | -5 000            | -4 936            | -5 000            |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -15 000           | -14 306           | -15 000           |
| Föreningskostnader                               | -5 000            | -4 729            | -5 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -3 000            | -2 046            | -3 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -5 000            | -4 971            | -4 000            |
| Studieverksamhet                                 | -5 000            | -1 582            | -5 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -54 000           | -52 120           | -52 000           |
| Administration                                   | -3 000            | -2 443            | -4 000            |
| Korttidsinventarier                              | -5 000            | -4 180            | -5 000            |
| Tidningar facklitteratur                         | -2 000            | -451              | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -5 000            | -4 750            | -5 000            |
|                                                  | <b>-109 000</b>   | <b>-96 514</b>    | <b>-105 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön - fastighetsskötsel                          | -8 000            | -5 200            | -9 000            |
| Styrelsearvode                                   | -50 000           | -50 000           | -50 000           |
| Bilersättning skattefri                          | -1 000            | 0                 | 0                 |
| Arbetsgivaravgifter                              | -10 000           | -10 287           | -10 000           |
|                                                  | <b>-69 000</b>    | <b>-65 487</b>    | <b>-69 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad                                          | -127 000          | -126 073          | -127 000          |
| Förbättringar                                    | -32 000           | -31 870           | -32 000           |
|                                                  | <b>-159 000</b>   | <b>-157 942</b>   | <b>-159 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 306 325</b> | <b>-1 372 673</b> | <b>-1 547 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>467 675</b>    | <b>419 205</b>    | <b>229 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 10                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -200 000          | -179 833          | -250 000          |
|                                                  | <b>-200 000</b>   | <b>-179 823</b>   | <b>-250 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>267 675</b>    | <b>239 382</b>    | <b>-21 000</b>    |