



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Opalen i Lund



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Jörgen Nilsson	Ordförande	Har 1 år kvar
Nils Hjertstrand	Vice ordförande	
Eva Wedberg	Kassör	Kommer att sluta, ej omval
Peter Leander	Ledamot	Har 1 år kvar
Elisabeth Löfgren	Ledamot	
Ann Olsson	Ledamot	
Jonna Stålring	Ledamot	Kommer att sluta, ej omval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Hjertstrand, Elisabeth Löfgren, Ann Olsson, Jonna Stålring och Eva Wedberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Brodström

Ordinarie Extern

Mazars, SET

Valberedning

Per Ola Börjesson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utsädet 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.

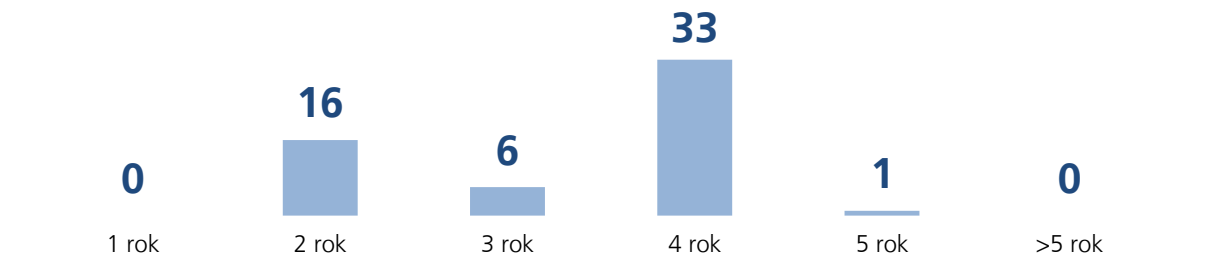
Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga trapphusarmaturer	2012	Förtida byte pga återkommande problem med ursprungliga armaturer
Årlig service av garageport	2012	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsledningar	2016	Spolning stammar och lgh
Dagvattenledningar, brunnar	2016	Rensning
Expansionskärl	2016	kontroll, service
Injustering varmvattencirkulation	2016	Byte m.m.
Murar i klinker,C Bernlundsgata	2016	renoveringsändring
Entrépartier	2016	Behandling
Yttertak, plåttak	2016	Översyn
Garaget	2016	Tätning längs vägg
Balkongplatta, betong	2016	nytt fall på någon balkong
Behandling träpanel gårdshus, trapphus	2016	Behandling, målning
Träpanel,(trapphus i hörn)	2016	Behandling,målning
Yttertak (Sedumtak) översyn/tätning	2016	Sedumtaket är taket på gårdshuset och över garagenedfarten
Fasadställning,lift	2016	Mont.hyra,demontering
Styrelserum/funktion	2016	komplettering,data m.m.
Brandvarnare	2016	Utbyte
Systematiskt Brandskyddsarbete	2016	Genomgång
Staket och grindar,metall	2017	Översyn
Trivsel o Fritid, lekplatser	2017	Förnyelse
Rökluckor	2017	Översyn, reparationer
Takfönster	2017	Rengöring
Elsystem	2017	Översyn
Cykelställ med tak	2017	Översyn
Pump, varmvattencirkulation	2017	Byte m.m.
Trapphus, våningsplan	2019	Målning m.m.
Obligatorisk ventilationskontroll	2019	OVK
Ventilation, tilluft/frånluftskanaler	2019	Rensning
Ställdon, tappvarmvatten	2019	Byte
Styrventil, tappvarmvatten	2019	Byte
Ventilation, frånluftskanaler	2019	Rensning
Fasader, klinker	2019	Behandling, ev. byte
Tätskikt över garage	2019	komplettering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

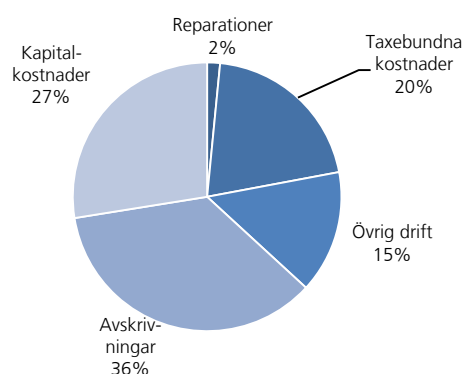
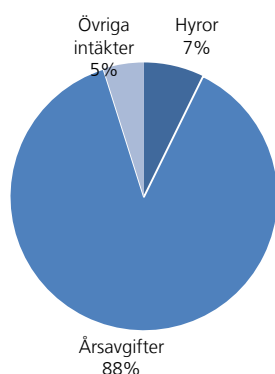
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, Paulssons	Avslutades 2011-12-31
Ekonomisk förvaltning, SBC	Från 2012-01-01
Trapp- och garagestädning	Garanti Städ AB
Teknisk fastighetsförvaltning	Clifa AB
Hissar m.m	Kone
Renhållning, sopor	Lunds Renhållningsverk
Fjärrvärme samt el	Kraftringen
Hisstelefoner	Telia
Domän och hemsida	Binero
Kreditupplysningar	Ratsit

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 717 514	2 411 798
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 094 515	3 994 200
Finansiella intäkter	9 670	22 670
Minskning kortfristiga fordringar	451	23 766
	4 104 635	4 040 635
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 651 378	1 757 396
Finansiella kostnader	1 206 207	1 610 907
Minskning av långfristiga skulder	974 998	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	5 682	266 616
	3 838 265	3 734 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 983 885	2 717 514
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	266 371	305 716

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Föreningen begärde ersättning från Lunds kommun för saneringskostnader efter översvämning i garaget under hösten 2014, kommunen har meddelat att de inte ersätter oss.

Trädgårdsdagar genomfördes dels i maj månad samt i september månad.

Ändring av vår försäkring gjordes så att föreningens försäkring inkluderar bostadsrättstilläget, så varje enskild medlem behöver ej teckna en sådan försäkring.

Revidering av våra namnskyltar har gjorts under året.

En Arbetsgrupp bildades för att gå igenom våra handlingar om de fel som finns i vår fastighet som borde falla under vår 10-åriga byggnadsgaranti, arbetsgruppen utreder och kommer med förslag till styrelsen som beslutar om eventuella åtgärder. I samband med detta har nya besiktningar av fastigheten gjorts och kommer även att göras under 2016.

Cykelstöder har återigen inträffat på vår gård så vi ber medlemmarna om uppsikt, en automatisk grindstängare har monterats.

Omläggning av föreningens lån har skett och ytterligare omläggning sker efter årsskiftet.

Sandsäckar har inköpts samt sand och har fyllts upp och placerats vid garageinfarten för att förhindra nya översvämningar från gatan.

Glöggmingel med stor uppslutning i december månad.

Vår hemsida har återigen kommit igång och även en maillista med stor uppslutning av medlemmarna.

Budgetmöte har genomförts med SBC inför budgeten för 2016.

Händelser efter året

Besök av Kraftringen har gjorts för genomgång av vår fjärrvärmeanläggning, och den är i gott skick, serviceavtal med Kraftringen har tecknats.

Besök av Paulssons Byggnads AB gjordes med anledning av de krav på åtgärder och fel som framkommit med mycket god hjälp av vår Arbetsgrupp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	664	615	606
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 186	10 372	10 391	10 410
Elkostnad/m ² totalyta	52	49	59	61
Värmekostnad/m ² totalyta	94	74	89	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	14	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	231	308	414	404
Soliditet (%)	68	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-316	-914	-140	-200
Nettoomsättning (tkr)	4 082	3 989	3 689	3 609

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-315 788
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 388 144
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-1 813 932

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 813 932
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	4 082 335	3 988 968
Övriga rörelseintäkter	Not 2	12 180	5 232
Summa rörelseintäkter		4 094 515	3 994 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 343 768	-1 515 921
Övriga externa kostnader	Not 4	-169 554	-158 964
Personalkostnader	Not 5	-138 056	-82 510
Avskrivningar	Not 6	-1 562 387	-1 562 384
Summa rörelsekostnader		-3 213 766	-3 319 780
RÖRELSERESULTAT		880 749	674 419
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 670	22 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 206 207	-1 610 907
Summa finansiella poster		-1 196 537	-1 588 238
ÅRETS RESULTAT		-315 788	-913 819

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	166 957 885	168 505 444
Maskiner och inventarier Not 8	49 703	64 532
Summa materiella anläggningstillgångar	167 007 588	168 569 976
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	167 007 588	168 569 976
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	45	7 994
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 199 520	1 002 790
Summa kortfristiga fordringar	2 199 565	1 010 784
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	827 060	1 749 921
Summa kassa och bank	827 060	1 749 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 026 625	2 760 705
SUMMA TILLGÅNGAR	170 034 213	171 330 681

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 253 000	116 253 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 652 125	1 542 125
Summa bundet eget kapital		117 905 125	117 795 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 498 144	-474 326
Årets resultat		-315 788	-913 819
Summa fritt eget kapital		-1 813 932	-1 388 144
SUMMA EGET KAPITAL		116 091 193	116 406 981
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	52 750 010	54 125 000
Summa långfristiga skulder		52 750 010	54 125 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	499 992	100 000
Leverantörsskulder		160 116	199 627
Skatteskulder		68 852	67 956
Övriga skulder		9 141	18 704
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	454 910	412 413
Summa kortfristiga skulder		1 193 011	798 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 034 213	171 330 681
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100år	100år
Inventarier	10år	10år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 597 571	3 469 089
	Hyror garage moms	282 858	278 356
	Hyror garage	14 544	10 400
	Elintäkter	187 470	231 152
	Öresutjämning	-109	-29
		4 082 335	3 988 968

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	12 180	5 232
		12 180	5 232

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 616	84 084
	Fastighetsskötsel beställning	7 996	8 800
	Snöröjning/sandning	0	2 344
	Städning entreprenad	93 552	91 452
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	44 088
	Hissbesiktning	4 466	1 479
	Bevakning	1 563	0
	Gård	9 655	5 498
	Serviceavtal	28 565	18 125
	Förbrukningsmateriel	14 008	10 082
	Teleport/hissanläggning	681	0
		238 102	265 951
	Reparationer		
	Entré/trapphus	8 583	5 263
	Lås	11 768	36 613
	VVS	6 417	18 094
	Ventilation	3 134	59 858
	Elinstallationer	7 582	0
	Hiss	28 009	75 312
	Balkonger/altaner	0	425
	Garage/parkering	0	8 460
	Skador/klotter/skadegörelse	2 017	19 021
	Vattenskada	0	47 031
		67 510	270 077
	Taxebundna kostnader		
	El	273 915	255 844
	Värme	493 519	386 129
	Vatten	69 710	73 853
	Sophämtning/renhållning	64 130	54 240
		901 274	770 066
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 330	109 435
	Kabel-TV	53 775	66 316
		102 105	175 751
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 776	34 076
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 343 768	1 515 921

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	4 479	4 364
	Juridiska åtgärder	750	1 500
	Revisionsarvode extern revisor	19 650	24 350
	Föreningskostnader	3 914	3 017
	Styrelseomkostnader	1 372	125
	Fritids- och trivselkostnader	357	327
	Förvaltningsarvode	101 872	99 288
	Förvaltningsarvoden övriga	7 563	2 500
	Administration	5 715	6 625
	Konsultarvode	18 122	5 348
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	11 520
		169 554	158 964
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 250	66 600
	Kostnadsersättningar	0	170
	Sociala kostnader	31 806	15 740
		138 056	82 510
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	1 547 559	1 547 556
	Inventarier	14 828	14 828
		1 562 387	1 562 384

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 753 000	170 753 000
	Utgående anskaffningsvärde	170 753 000	170 753 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 247 556	-700 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 547 559	-1 547 556
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 795 115	-2 247 556
	Planenligt restvärde vid årets slut	166 957 885	168 505 444
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 997 000	15 997 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		109 000 000	109 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
		109 000 000	109 000 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 284	148 284
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	148 284	148 284
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-83 752	-68 924
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 828	-14 828
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-98 580	-83 752
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 704	64 532
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	35 367	35 197
	Klientmedel hos SBC	2 156 825	967 593
	Inkasso	7 328	0
		2 199 520	1 002 790

Not 10 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	1 652 125	110 000	0	1 542 125
S:a bundet eget kapital	117 905 125	110 000	0	117 795 125
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 498 144	-110 000	-913 819	-474 326
Årets resultat	-315 788	-315 788	913 819	-913 819
S:a ansamlad förlust	-1 813 932	-425 788	0	-1 388 144
S:a eget kapital	116 091 193	-315 788	0	116 406 981

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 542 125	1 372 125
Reservering enligt stadgar	110 000	170 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 652 125	1 542 125

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	1,360 %	0	18 090 000	2015-12-30
Nordea	1,360 %	0	18 067 500	2015-12-30
Nordea	1,360 %	0	18 067 500	2015-12-30
Nordea	2,700 %	17 210 834	0	2023-08-16
Nordea	0,800 %	18 028 334	0	2017-08-16
Nordea	0,800 %	18 010 834	0	2016-08-30
Summa skulder till kreditinstitut		53 250 002	54 225 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-499 992	-100 000	
		52 750 010	54 125 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 750 042 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Extern revisor	0	19 100
	Arvoden	89 000	49 500
	Sociala avgifter	27 963	15 552
	Ränta	2 401	5 782
	Förutbetalda avgifter och hyror	315 546	322 479
		434 910	412 413

Styrelsens underskrifter

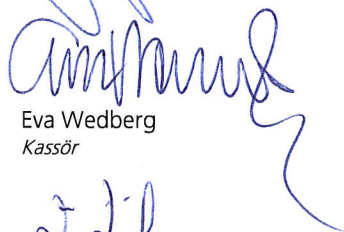
Lund den 22 / 2 2016



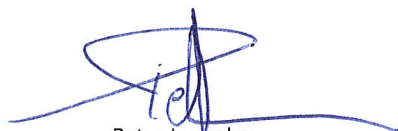
Jörgen Nilsson
Ordförande



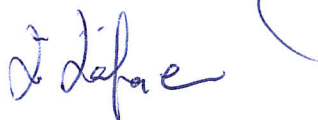
Nils Hjerstrand
Vice ordförande



Eva Wedberg
Kassör




Peter Leander
Ledamot



Elisabeth Löfgren
Ledamot



Ann Olsson
Ledamot



Jonna Stålring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 2 - 2016



Andreas Bodström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Opalen i Lund
Org.nr. 769606-0925

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Opalen i Lund för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Opalen i Lund för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund den 26 februari 2016



Andreas Brodström
Auktoriserad revisor