



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Opalen i Lund

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

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

Styrelsen

| | |
|-------------------|---------|
| Louise Baldetorp | Ledamot |
| Paul Gullberg | Ledamot |
| Nils Hjertstrand | Ledamot |
| Peter Leander | Ledamot |
| Elisabeth Löfgren | Ledamot |
| Jörgen Nilsson | Ledamot |
| Ann Olsson | Ledamot |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Hjertstrand, Peter Leander och Jörgen Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Brodström

Ordinarie Extern

Mazars, SET

Valberedning

Per Ola Börjesson
Cecilia Lindblad

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|------|
| 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.

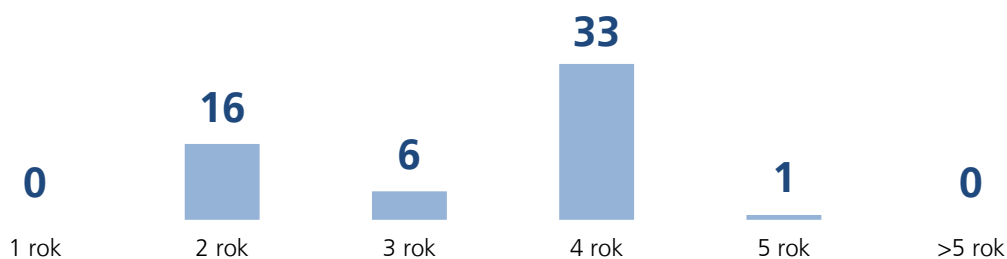
Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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 |
|-------------------------------------|-------------|--|
| Brunnar och rännor på gård | 2018 | Rensning och rengöring |
| Armatyrbyste till LED-lampor | 2018 | i trapphus, entreér, samt gårdsbelysning |
| Hängrännor vid entreér | 2018 | Rensning |
| Dörrstängare | 2017 - 2018 | Byte m.m. huvudentré |
| Ytterdörrar Loftgångar | 2017 - 2018 | Målning |
| Systematiskt Brandskyddsarbete | 2017 - 2018 | genomgång och nytt avtal, brandsläckare utbytta, vägledningsbelysning utbytt |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Garaget | 2019 | Tätning längs vägg |
| Takfönster | 2019 | Rengöring |
| Plåtdörrar garage m.fl | 2019 | Målning |
| Förrådsdörrar | 2019 | Rengöring |
| Cykelställ med tak | 2019 | Översyn |
| Yttertak (Sedumtak) översyn/tätning | 2019 | Sedumtaket är taket på gårdshuset och över garagedfarten |
| Balkongplatta, betong | 2019 | nytt fall på någon balkong |
| Elsystem | 2019 | Översyn |
| Fönsterdörrar | 2020 | Översyn |
| Fönster trä/al, fasad | 2020 | Översyn |
| Underhållsplan | 2021 | Revidering |
| Ställdon värme radiatorer/vent | 2022 | Byte m.m. |
| Styrventil, värme radiatorer/vent | 2022 | Byte m.m. |
| Träpanel-gårdshus | 2022 | Byte av delar |
| Cirkulationspump, värme radiatorer | 2022 | Byte m.m. |
| Energideklaration | 2022 | Uppdatering |
| Garageport, automatik | 2022 | Byte |
| Garagedfart | 2022 | Översyn |
| Tak m.m. över källartrappa | 2022 | Översyn o lagning |
| Hissar | 2022 | Byte av vissa detaljer |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

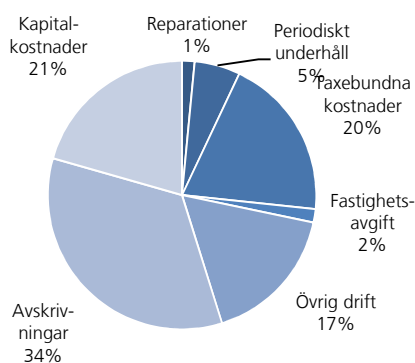
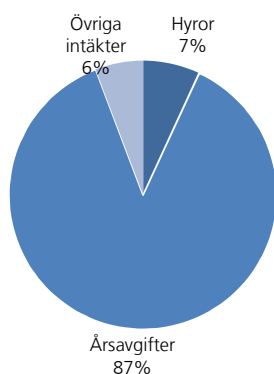
Föreningens ekonomi anses vara god av SBC men bör i vanlig ordning stämmas av varje år. Under 2019 kommer ett av våra lån skrivas om i höst och beroende på ränteläget då kan det krävas förändringar avseende ekonomin.

Ändring av våra amorteringar diskuteras i styrelsen då vi har ett bra kapital till en nollränta som kan användas till att sänka våra räntekostnader. Denna förändring bör och kan göras utan extra kostnader vid låneomläggning i höst.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 608 756 | 3 964 039 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 773 121 | 4 153 506 |
| Finansiella intäkter | 87 | -141 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 534 863 | 0 |
| | 4 308 071 | 4 153 365 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 060 401 | 1 970 650 |
| Finansiella kostnader | 938 214 | 775 846 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 42 958 | 3 740 |
| Minskning av långfristiga skulder | 458 326 | 458 326 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 300 086 |
| | 3 499 899 | 3 508 648 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 5 416 927 | 4 608 756 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 808 171 | 644 717 |

*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 1 337 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

Betr. fasadproblem så fortsätter förhandlingarna gentemot Garbo där byggförsäkring finns samt gentemot Paulssons. Ytterligare besiktningar har gjorts av fasaden under året, en väldigt grundlig sådan som borde underlätta beslut i detta.

Byte av belysning i trapphusen har gjorts till ledlampor vilket bör sänka förbrukning samt minska lampbyten på längre sikt.

Sophantering har delvis överfört till Ragnsells till en lägre kostnad.

Renovering av uteplatser har diskuterats i styrelsen men vi avvaktar fasadbytet.

Styrelsen håller på att kolla upp med olika alternativ för elbils-laddning i vårt garage.

En rejäl genomgång av vårt brandskydd i fastigheten har genomförts och delar av styrelsen har även genomgått en utbildning i detta.

Styrelsen har under året tagit in flera offerter på ny leverantör avseende teknisk förvaltning eftersom den befintliga inte har uppfyllt våra krav och förväntningar. Efter genomgång av inkomna offerter valde styrelsen att säga upp avtalet med SBC avseende teknisk förvaltning per 2018-12-31 och därefter övergick vi till Clifa som teknisk förvaltare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 631 | 688 | 688 | 688 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 915 | 10 002 | 10 090 | 10 186 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 53 | 53 | 53 | 52 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 88 | 91 | 92 | 94 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 18 | 14 | 16 | 13 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 179 | 148 | 139 | 231 |
| Soliditet (%) | 69 | 69 | 68 | 68 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -785 | -153 | -115 | -316 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 765 | 4 058 | 4 061 | 4 082 |

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 | 1 847 955 | 117 000 | -155 170 | 1 886 125 |
| S:a bundet eget kapital | 118 100 955 | 117 000 | -155 170 | 118 139 125 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -2 278 279 | -117 000 | 2 050 | -2 163 328 |
| Årets resultat | -785 397 | -785 397 | 153 120 | -153 120 |
| S:a ansamlad förlust | -3 063 676 | -902 397 | 155 170 | -2 316 449 |
| S:a eget kapital | 115 037 279 | -785 397 | 0 | 115 822 676 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -785 397 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 161 278 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -117 000 |
| summa balanserat resultat | -3 063 675 |

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

| |
|-------------------|
| 251 520 |
| -2 812 155 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 764 905 | 4 057 511 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 8 216 | 95 995 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 773 121 | 4 153 506 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 517 200 | -1 494 627 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -427 225 | -361 885 |
| Personalkostnader | Not 6 | -115 977 | -114 138 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 559 990 | -1 559 990 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 620 391 | -3 530 640 |
| RÖRELSERESULTAT | | 152 730 | 622 867 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 87 | -141 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -938 214 | -775 846 |
| Summa finansiella poster | | -938 127 | -775 987 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -785 397 | -153 120 |
| ÅRETS RESULTAT | | -785 397 | -153 120 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8 162 315 205 | 163 862 765 |
| Inventarier | Not 9 10 016 | 22 446 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 162 325 221 | 163 885 211 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 162 325 221 | 163 885 211 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 4 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 4 701 806 | 3 891 246 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 41 666 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | 4 743 476 | 3 891 246 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 756 570 | 757 671 |
| Summa kassa och bank | 756 570 | 757 671 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 5 500 046 | 4 648 917 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 167 825 268 | 168 534 128 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 116 253 000 | 116 253 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 847 955 | 1 886 125 |
| Summa bundet eget kapital | | 118 100 955 | 118 139 125 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 278 279 | -2 163 328 |
| Årets resultat | | -785 397 | -153 120 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 063 676 | -2 316 449 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 115 037 279 | 115 822 676 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 51 333 366 | 51 791 692 |
| Summa långfristiga skulder | | 51 333 366 | 51 791 692 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 499 992 | 499 992 |
| Leverantörsskulder | | 245 714 | 110 835 |
| Skatteskulder | | 111 664 | 71 568 |
| Övriga skulder | | 14 197 | 15 928 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 583 056 | 221 438 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 454 623 | 919 760 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 167 825 268 | 168 534 128 |

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 | 2018 | 2017 |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader | 100år | 100år |
| Inventarier | 10år | 10år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 297 773 | 3 597 571 |
| Hyror garage moms | 243 339 | 263 976 |
| Hyror garage | 15 285 | 13 924 |
| Elintäkter | 208 596 | 181 927 |
| Öresutjämning | -88 | 114 |
| | 3 764 905 | 4 057 511 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 3 670 | 519 |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 546 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 95 476 |
| | 8 216 | 95 995 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 16 552 | 3 967 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 8 596 | 4 721 |
| | Snöröjning/sandning | 21 635 | 15 210 |
| | Städning entreprenad | 0 | 82 080 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 3 145 |
| | Hissbesiktning | 4 620 | 4 451 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 1 900 |
| | Bevakning | 3 338 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 319 | 0 |
| | Garage | 1 000 | 1 000 |
| | Gård | 10 010 | 8 592 |
| | Serviceavtal | 18 181 | 19 224 |
| | Förbrukningsmateriel | 18 750 | 24 006 |
| | Teleport/hissanläggning | 4 446 | 4 275 |
| | Brandskydd | 14 787 | 39 859 |
| | Fordon | 578 | 1 624 |
| | | 122 811 | 214 054 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 6 663 | 16 000 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 7 434 |
| | Entré/trapphus | 4 031 | 9 301 |
| | Lås | 3 620 | 8 205 |
| | Ventilation | 0 | 9 308 |
| | Elinstallationer | 1 804 | 5 810 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 27 687 | 7 548 |
| | Hiss | 26 246 | 28 888 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 681 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 15 452 |
| | | 70 051 | 108 627 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 32 342 |
| | Entré/trapphus | 0 | 36 450 |
| | Elinstallationer | 199 695 | 0 |
| | Fasad | 51 825 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 86 378 |
| | | 251 520 | 155 170 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 278 853 | 276 695 |
| | Värme | 460 754 | 477 118 |
| | Vatten | 93 043 | 74 841 |
| | Sophämtning/renhållning | 62 047 | 55 515 |
| | | 894 697 | 884 169 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 46 587 | 40 048 |
| | Kabel-TV | 56 661 | 55 767 |
| | | 103 248 | 95 815 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 74 872 | 36 792 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 517 200 | 1 494 627 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 278 | 1 038 |
| | Tele- och datakommunikation | 4 846 | 4 769 |
| | Juridiska åtgärder | 44 775 | 34 100 |
| | Inkassering avgift/hyra | 3 825 | 4 250 |
| | Hysesförluster | 0 | 20 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 5 000 | 20 000 |
| | Föreningskostnader | 5 524 | 14 259 |
| | Styrelseomkostnader | 1 988 | 4 423 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 733 | 25 250 |
| | Förvaltningsarvode | 340 632 | 204 361 |
| | Administration | 6 197 | 17 405 |
| | Konsultarvode | 6 547 | 26 251 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 880 | 5 760 |
| | | 427 225 | 361 885 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 91 000 | 89 600 |
| | Sociala kostnader | 24 977 | 24 538 |
| | | 115 977 | 114 138 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Byggnad | 1 547 560 | 1 547 560 |
| | Inventarier | 12 430 | 12 430 |
| | | 1 559 990 | 1 559 990 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | 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 | -6 890 235 | -5 342 675 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 547 560 | -1 547 560 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -8 437 795 | -6 890 235 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 162 315 205 | 163 862 765 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 15 997 000 | 15 997 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 85 000 000 | 85 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 43 000 000 | 43 000 000 |
| | | 128 000 000 | 128 000 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 128 000 000 | 128 000 000 |
| | | 128 000 000 | 128 000 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | 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 | -125 838 | -113 408 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -12 430 | -12 430 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -138 268 | -125 838 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 10 016 | 22 446 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 41 449 | 40 161 |
| | Klientmedel hos SBC | 4 660 357 | 3 851 085 |
| | | 4 701 806 | 3 891 246 |
| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Nordea | 41 666 | 0 |
| | | 41 666 | 0 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 886 125 | 1 769 125 |
| | Reservering enligt stadgar | 117 000 | 117 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -155 170 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 847 955 | 1 886 125 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | Nordea | 2,700 % | 16 752 508 | 16 877 506 | 2023-08-16 |
| | Nordea | 1,300 % | 17 570 008 | 17 736 672 | 2023-08-16 |
| | Nordea | 0,800 % | 17 510 842 | 17 677 506 | 2019-10-16 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 51 833 358 | 52 291 684 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -499 992 | -499 992 | |
| | | | 51 333 366 | 51 791 692 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 333 398 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 55 000 000 | 55 000 000 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Extern revisor | 10 000 | 0 |
| | Arvoden | 89 000 | 89 000 |
| | Sociala avgifter | 27 963 | 27 963 |
| | Ränta | 142 638 | 29 841 |
| | Avgifter och hyror | 313 455 | 54 634 |
| | Upplupna kostnader | 0 | 20 000 |
| | | 583 056 | 221 438 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har valt att återta Clifa som tar hand om Teknisk förvaltning, vilket innefattar fastighetsskötsel samt trappstädning m.m.

Styrelsen efterlyser ett större engagemang från våra medlemmar vid dels årsmöte samt övriga aktiviteter som styrelsen anordnar!

Det är alldeles för många i föreningen som "bara vill bo" här. Än så länge har vi en styrelse som gör ett bra jobb och som är intresserade av att arbeta för föreningen men styrelsen behöver ibland förnyas så vi får in nya idéer samt nytänkande.

Diskussion om att skriva en flerårsbudget kommer att fortsätta under året med SBC och styrelsen kommer även att titta på andra alternativ avseende ekonomisk förvaltning.

Styrelsens underskrifter

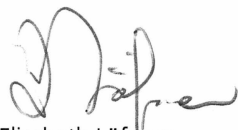
LUND den 12 / 2 2019



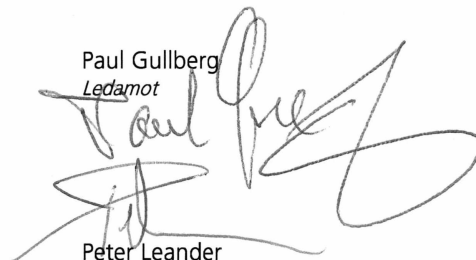
Louise Baldetorp
Ledamot



Nils Hjertstrand
Ledamot



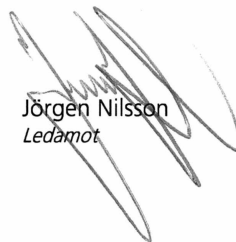
Elisabeth Löfgren
Ledamot



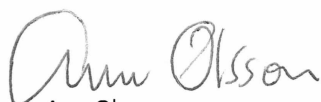
Paul Gullberg
Ledamot



Peter Leander
Ledamot



Jörgen Nilsson
Ledamot



Ann Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 - 2019



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 2018.

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 2018 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Opalen i Lund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 överträdelse 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, 2019-03-05



Andreas Brodström
Auktoriserad revisor