

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

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

##### Styrelsen

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

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Leander och Jörgen Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Andreas Brodström

Ordinarie Extern

Mazars, SET

**Valberedning**

Per Ola Börjesson  
Cecilia Lindblad

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utsädet 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

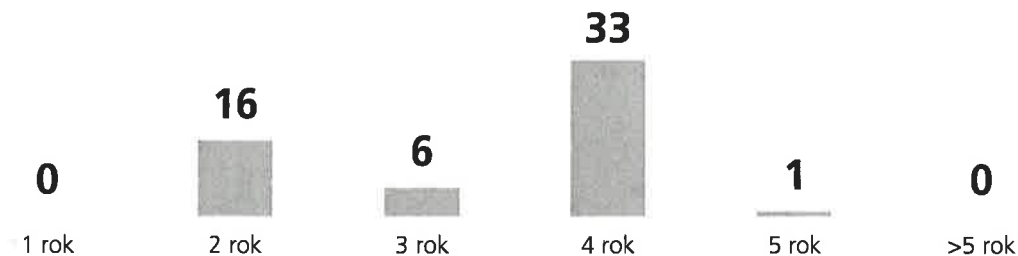
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 228 m<sup>2</sup>, varav 5 228 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

**Teknisk status**

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

### Övrig information

Nya stadgar skickades till Bolagsverket 2019-05-26.

### Föreningens ekonomi

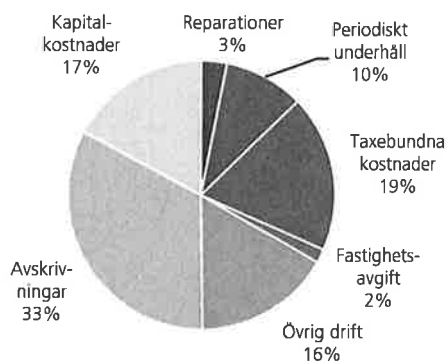
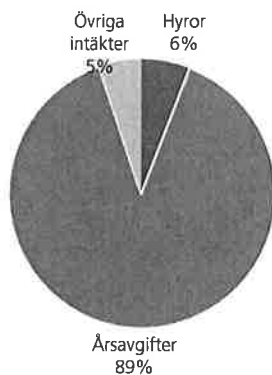
Ytterligare höjning av avgiften planeras ske från 2021-01-01. Höjningarna motiveras med hänsyn till ökade kostnader för konsult- och juristarvoden för hjälp i processen med fasaden samt för ökade avgifter för el, fjärrvärme, vatten mm.

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

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

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Beslut tagits att fortsätta med SBC som ekonomisk förvaltare.

Ommålning av metalldörrar har gjorts.

OVK och rensning av frånluftskanaler har gjorts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

## Flerårsöversikt

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

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	116 253 000	0	0	116 253 000
Fond för yttre underhåll	1 713 435	117 000	-251 520	1 847 955
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>117 966 435</b>	<b>117 000</b>	<b>-251 520</b>	<b>118 100 955</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 929 156	-117 000	-533 877	-2 278 279
Årets resultat	-677 903	-677 903	785 397	-785 397
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 607 059</b>	<b>-794 903</b>	<b>251 520</b>	<b>-3 063 676</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>114 359 376</b>	<b>-677 903</b>	<b>0</b>	<b>115 037 279</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

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

453 801
<b>-3 153 257</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	4 037 564	3 764 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 738	8 216
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 046 302</b>	<b>3 773 121</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 027 774	-1 517 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 866	-427 225
Personalkostnader	Not 6	-123 254	-115 977
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 556 623	-1 559 990
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 906 517</b>	<b>-3 620 391</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>139 785</b>	<b>152 730</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-817 738	-938 214
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-817 688</b>	<b>-938 127</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-677 903</b>	<b>-785 397</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-677 903</b>	<b>-785 397</b>

## Balansräkning

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





## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 253 000	116 253 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 713 435	1 847 955
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 966 435</b>	<b>118 100 955</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 929 156	-2 278 279
Årets resultat		-677 903	-785 397
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 607 059</b>	<b>-3 063 676</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>114 359 376</b>	<b>115 037 279</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	50 875 040	51 333 366
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 875 040</b>	<b>51 333 366</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	499 992	499 992
Leverantörsskulder		131 444	245 714
Skatteskulder		151 984	111 664
Övriga skulder		223 654	14 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	626 613	583 056
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 633 687</b>	<b>1 454 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 868 103</b>	<b>167 825 268</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	100år	100år
Inventarier	10år	10år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

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

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	3 670
Återbäring försäkringsbolag	0	4 546
Övriga intäkter	8 738	0
	<b>8 738</b>	<b>8 216</b>

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

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

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

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

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	170 753 000	170 753 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 753 000</b>	<b>170 753 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 437 795	-6 890 235
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 547 560	-1 547 560
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 985 355</b>	<b>-8 437 795</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>160 767 645</b>	<b>162 315 205</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 997 000	15 997 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	85 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	43 000 000
		<b>138 000 000</b>	<b>128 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	138 000 000	128 000 000
		<b>138 000 000</b>	<b>128 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 284	148 284
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>148 284</b>	<b>148 284</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-138 268	-125 838
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 063	-12 430
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-147 331</b>	<b>-138 268</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>953</b>	<b>10 016</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Löneförskott	-1 500	0
	Skattekonto	78 904	41 449
	Klientmedel hos SBC	5 218 804	4 660 357
		<b>5 296 208</b>	<b>4 701 806</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Nordea	41 666	41 666
		<b>41 666</b>	<b>41 666</b>

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

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

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

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

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Gruppavtal för kollektivt bredband har tecknats från 2020-04-01 med ComHem.

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 12 / 2 2020



Louise Baldetorp  
*Ledamot*



Felix Grundström  
*Ledamot*

Paul Gullberg  
*Ledamot*



Peter Leander  
*Ledamot*



Elisabeth Löfgren  
*Ledamot*



Jörgen Nilsson  
*Ledamot*



Ann Olsson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 . 2020



Andreas Brodström  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Opalen i Lund för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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, 2020-04-17



Andreas Brodström  
Auktoriserad revisor