

Årsredovisning för

Brf Opalen 4

716419-2184

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Opalen 4, 716419-2184 får härmed avge årsredovisning för 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1984. Föreningens firma är Brf Opalen 4. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter

Per Malmberg Ordförande

Madeleine Dahlgren

Martina Fredholm

Björn Grufman

Fredrik Persson

Dag Sedin

Suppleanter

Christer Sundin

Revisor

Ole Deurell

Parameter Revision

Styrelsen har under 2016 haft 15 ordinarie styrelsemöten.

Inget arvode har utgått till Styrelsen.

Styrelsemedlemmar har också deltagit i ett antal planeringsmöten inför råvindsförsäljningen.

Valberedning

I valberedningen ingår My Petri Granborg samt Anders Mattsson.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Opalen 4, Stockholm.

Föreningen har under 2016 haft Teknisk och Ekonomisk Förvaltning Valvet Förvaltning AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring för Styrelsen är tecknad hos Brandkontoret.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 31 bostadsrättslägenheter, en hyreslägenhet samt två lokaler. Antal medlemmar 49 (40).

Föreningen äger fastigheten Opalen 4, Stockholm.

Föreningen har under 2016 haft Ekonomisk Förvaltning med Valvet Förvaltning AB.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 501	1 493	1 454	1 458
Resultat efter finansiella poster, tkr	-708	-3 204	-231	161
Soliditet, % *	88	89	91	98
Bostadsrättsyta mm	2 246	2 246	2 246	2 246
Total yta (bostäder och lokaler)	2 488	2 532	2 532	2 532
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	506	506	506	493
Lån / kvm bostadsrättsyta	4 675	4 452	3 562	-
Fastighetens belåningsgrad, %	16,00	18,00	15,00	-
Taxeringsvärde, tkr	64 579	56 286	54 184	54 184
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	87 538	87 538	87 538	87 538
Avsättning till fond för yttre underhåll / kvm total yta	92,07	90,47	90,47	-
Avskrivning / kvm total yta	138	138	60	58
Elkostnad / kvm total yta	6	9	13	12
Värmekostnad / kvm total yta	146	135	153	157
Vattenkostnad / kvm total yta	27	24	26	15

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	84 168 000	3 369 699	324 452	-378 086	-3 204 470
Avsättning fond för yttre underhåll			-378 086		
Resultatdisposition				-2 826 384	3 204 470
Årets resultat					-707 503
	84 168 000	3 369 699	-53 634	-3 204 470	-707 503

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har under 2016 såsom tidigare styrelser arbetat för att långsiktigt skapa maximalt värde ur alla synvinklar.

Sedan föreningen blev ägare till Fastigheten har ett omfattande renoveringsarbete pågått vilket innebär att stambyte har genomförts. Värmesystemet är helt nytt i hela fastigheten och all el är också ny i hela huset. Tyvärr har änne ej slutbesiktningarna helt genomförts pga. av att byggfirman och inhyrd projektledare ej haft tillräcklig kompetens.

Inför nästa kommande stora projekt, vindsvåningar, och därefter gårdsbjälklag, har en mycket erfaren och kompetent konsult anlitats, nämligen Ångpanneföreningen. Inom styrelsen har en arbetsgrupp utsetts som skall leda konsultens verksamhet.

Under förutsättning att detta projekt drivs i stort sett som planerat kommer föreningen att i stort sett vara skuldfri då projektet avslutas.

Styrelsen kommer föreslå att föreningen skall upprätta en ny ekonomisk plan.

För att driva detta projekt har föreningen under andra hälften av 2016 lånat ytterligare 500 TKr, de totala skulderna uppgår idag till 10,5 milj. kr.

Hissen på Kungsholms kyrkoplan har renoverats och i samband med vindsvåningsbygget kommer även hissen på Kungsklippan att renoveras.

I syfte att förbättra ekonomin och trivseln har en ny servicefirma för ekonomisk förvaltning och en ny firma för den tekniska förvaltningen engagerats. I stora drag innebär detta bättre service och betydligt lägre kostnader.

Under rubriken trivsel har också fiber dragits in i alla lägenheter. Även detta skall kunna ge bättre utbyte till lägre kostnader. Avslutningsvis bör nämnas att vi under 2016 antagit förändringar i våra stadgar samt att vi antagit trivselregler.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 204 470
årets resultat	-707 503
Totalt	-3 911 973

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till fond för yttre underhåll	229 077
uttag ur fond för yttre underhåll	-282 711
balanseras i ny räkning	-3 678 339
Summa	-3 731 973

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 501 226	1 493 474
Summa rörelseintäkter		1 501 226	1 493 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 353 764	-3 837 275
Övriga externa kostnader	5	-189 081	-201 815
Av- och nedskrivningar	6	-521 278	-521 279
Summa rörelsekostnader		-2 064 123	-4 560 369
Rörelseresultat		-562 897	-3 066 895
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-144 643	-137 601
Summa finansiella poster		-144 606	-137 575
Resultat efter finansiella poster		-707 503	-3 204 470
Resultat före skatt		-707 503	-3 204 470
Årets resultat		-707 503	-3 204 470

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 485 370	94 006 648
Pågående nyanläggningar		153 951	-
Summa materiella anläggningstillgångar		93 639 321	94 006 648
Summa anläggningstillgångar		93 639 321	94 006 648
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		270 451	-
Övriga fordringar		53 899	5 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	46 856	67 195
Summa kortfristiga fordringar		371 206	72 645
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		843 429	498 031
Summa kassa och bank		843 429	498 031
Summa omsättningstillgångar		1 214 635	570 676
SUMMA TILLGÅNGAR		94 853 956	94 577 324

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsavgifter		87 537 699	87 537 699
Fond för yttre underhåll		-53 634	324 452
Summa bundet eget kapital		87 484 065	87 862 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 204 470	-378 086
Årets resultat		-707 503	-3 204 470
Summa fritt eget kapital		-3 911 973	-3 582 556
Summa eget kapital		83 572 092	84 279 595
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9		
Övriga långfristiga skulder	8	10 500 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		34 380	-
		10 534 380	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		116 351	126 912
Skatteskulder		51 441	1 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	579 692	169 366
Summa kortfristiga skulder		747 484	297 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 853 956	94 577 324

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Nyckeltal

Nyckeltalen har beräknats genom att använda fastställda ytor enligt taxeringsbesked från Skatteverket samt faktiskt kostnad för förbrukning.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200år
-Tillkommande utgifter avseende byggnad	50år

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Föreningen har inga anställda.

2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
---------------------------	---------------------------

_____	_____
-	-

Not 3 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 136 028	1 136 028
Hysesintäkter, bostäder	96 000	96 000
Hysesintäkter, lokaler	187 638	187 596
Övriga intäkter	81 560	73 850
	1 501 226	1 493 474

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	61 277	121 480
Reparationer	18 262	24 583
Underhåll	676 940	3 127 152
Taxebundna kostnader	481 595	455 973
Försäkring och tomträttsavgäld	42 254	40 247
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	73 436	67 840
	1 353 764	3 837 275

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Administrationskostnader	2 622	2 314
Förvaltningskostnader	143 447	172 180
Övriga externa tjänster	17 105	17 234
Övriga externa kostnader	25 907	10 087
	189 081	201 815

Uppllysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	29 402 071	29 402 071
	<u>29 402 071</u>	<u>29 402 071</u>
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-488 556	-341 546
-Årets avskrivning enligt plan	-147 010	-147 010
	<u>-635 566</u>	<u>-488 556</u>
<i>Fastighetsförbättring</i>		
Ack anskaffningsvärde	18 713 378	18 748 729
Minskad anskaffningsavgift	-	-35 351
	<u>18 713 378</u>	<u>18 713 378</u>
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-577 203	-202 934
-Årets avskrivning enligt plan	-374 268	-374 269
	<u>-951 471</u>	<u>-577 203</u>
<i>Mark</i>	46 956 958	46 956 958
	<u>46 956 958</u>	<u>46 956 958</u>
Redovisat värde vid årets slut	93 485 370	94 006 648

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	27 000 000	1 099 000	28 099 000
Mark	36 000 000	480 000	36 480 000
Summa	63 000 000	1 579 000	64 579 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkringspremie	29 035	27 737
Förvaltararvode	-	29 798
ComHem	3 060	1 160
Dimson	3 750	3 750
Övrigt	11 011	4 750
	<u>46 856</u>	<u>67 195</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2015-12-31	Förändring	2016-12-31
Stadshypotek	1,35%	3 mån revers	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	1,45%	3 mån revers	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	1,45%	3 mån revers	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	1,45%	3 mån revers	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	1,45%	3 mån revers	-	-500 000	500 000
			10 000 000	-500 000	10 500 000

Lånen löper för närvarande utan amorteringar.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	19 500 000	19 500 000
	19 500 000	19 500 000

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntor	10 435	8 792
Förutbetalda hyror och avgifter	357 277	89 847
Värme	55 099	48 994
El	-	1 733
Kungslås	788	-
Vindsinredning ÅF	136 093	-
Revisionsarvode	20 000	20 000
	579 692	169 366

Underskrifter

Ort och datum.....

Per Malmberg
Styrelseordförande

Madeleine Dahlgren
Styrelseledamot

Martina Fredholm
Styrelseledamot

Björn Grufman
Styrelseledamot

Fredrik Persson
Styrelseledamot

Dag Sedin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Parameter Revision

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Kassa Bank

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-707 503	-3 204 470
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	521 278	521 279
	-186 225	-2 683 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-186 225	-2 683 191
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-298 560	12 677
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	484 134	-350 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-651	-3 020 874
Investeringsverksamheten		
Investering fastighetsförbättringar	-	-18 713 378
Pågående arbeten	-153 951	18 748 729
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 951	35 351
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	2 000 000
Årets kassaflöde	345 398	-985 523
Likvida medel vid årets början	498 031	1 483 554
Likvida medel vid årets slut	843 429	498 031