

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen nr 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2021 och 2030.
- 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 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 2004-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jesper Gådin	Ordförande
Niklas Ekvall	Ledamot
Staffan Junel	Ledamot
Robert Gustav Åke Reuterhäll	Ledamot
Jeanette Ildiko Vitasp	Ledamot

Christina Emilson	Suppleant
Sara Ingrid Hovstadius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Niklas Ekvall, Christina Emilson, Jesper Gådin, Sara Ingrid Hovstadius och Jeanette Ildiko Vitasp.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Hamberg
Karl Håkan Gunnar Lissinger
Anders Boysen

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Måns Jacobsson
Vivian Jönsson
Elisabet Lanz
Mark Wojt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OPALEN 8	1925	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

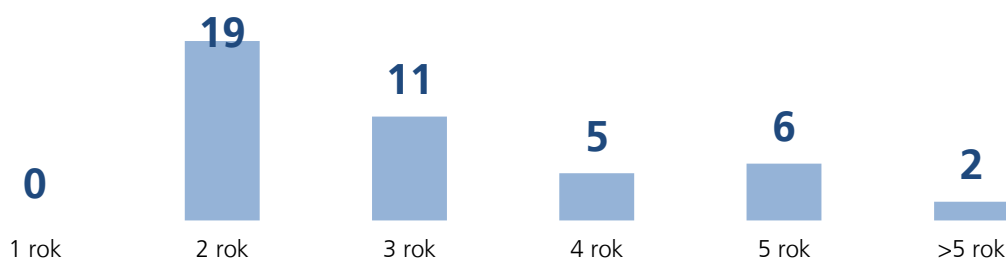
Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 877 m², varav 3 632 m² utgör boyta och 245 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Arkitektur

Yta

57 m²

Löptid

kontrakt på 3 år, löper ut 2026-09-30 med 9 månaders uppsägningstid.

Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum
Tvättstuga

Kommentar

Hobbyrum med snickarbänk
Tvättmaskiner och torkrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Vart 6e år
Målning trapphus gårdshus	2022	Bättringsmålning
Tätning av fönster	2022	Underhåll
Bättringsmålade trapphus	2021	Underhåll
Rensning skorsten	2021	Underhåll
Målning av entré	2020	Underhåll
Stegar mm för takarbete	2020	Myndighetskrav
Rättgiljotin	2019	Hindra råttor i avloppssystemet
Bredband	2019	Anslutning till STOKAB
Stenplattor entré 1:an och 12:an	2018 - 2019	Underhåll, slipning
Drift/Service VV	2018	Underhåll, byte av ventiler
Ny takvärmeanläggning	2018	Underhåll
Spolning av avlopp	2018	Var planerat till 2019 men tidigarelades till 2018 pga stopp i Gårdhuset.
Radonmätning	2017 - 2018	Redovisat februari 2018
Brandskyddsanalys	2017	
Hisskorgar	2016	nya golv, målning
Takmålning	2015	Alla tak har målats/åtgärdas
OVK godkänt	2015	
Fasadrenovering gårdshus	2015 - 2016	Åtgärdat putssläpp
Renovering av innergård	2015 - 2016	
Byte drivaxel i ettans hiss	2014	
Spolning av alla avlopp	2013	
Renovering av tvättstugan	2013	
Översyn och åtgärd elledningar	2013 - 2014	
Tak över gårdshusets entré	2013	
Byte av värmeväxlare	2012	
Installation av termostater på alla element	2012	
Fönsterrenovering	2011	Garanti i 5 år
Cykeltak och förbättrad placering av sopkärl	2010	
Hissrenovering	2010	Serviceåtagande i 2 år - Nytt löpande serviceavtal
Brand- o säkerhetsanalys m efterfölj åtgärder	2010 - 2011	
Nya garagedörrar med ovanljus	2010	
Eluppvärmning stuprör	2009	Komplettering
Portar och passager	2009	Nya portar/passager med automatisk dörröppning
Målning av taket	2008	
Eluppvärmning stuprör	2006	
Fönsterventiler	2005	
Renovering av balkonger	2005	Nya balkongplattor och förstärkning av balkar.
Omputsning av fasad	2005	Hel omputsning av fasad mot gatan.
Utvändig målning fönster mot gata	2002	
Snörasskydd på tak	2002	Komplettering 2006
Rörstambyte	1987	
Elstambyte	1984	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning avlopp	2023	Underhåll vart 6-8 år
Bättringsmålå putssläpp	2024	Underhåll
Renovering hobbyrum	2024	Underhåll
Skalskydd	2024	Portar, lås övervakning
Elcentral	2024	Modernisering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Söderbergs mattleasing
TV	Sappa
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
Rättgiljotin	Anticimex
Snöskottning	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Trappstädning	A. Petersson

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

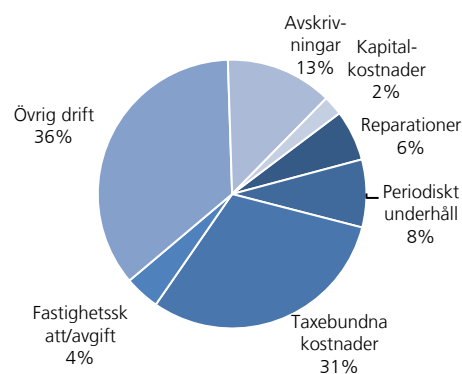
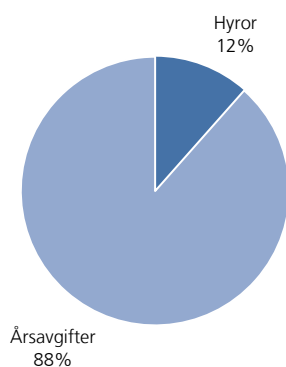
För att minska räntekostnaderna har föreningen under 2022 amorterat totalt 1,471 miljoner kronor. Under 2022 och 2023 har eller kommer kostnaderna att öka för de flesta utgiftsposterna, och därför höjer föreningen avgiften med 11,3% från och med 1 januari 2023.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 11,30 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022	2021
	2 423 547	2 058 556
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 420 032	2 432 116
Finansiella intäkter	4 593	565
Ökning av kortfristiga skulder	218 278	0
	2 642 903	2 432 681
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 093 654	1 844 316
Finansiella kostnader	59 861	59 651
Ökning av kortfristiga fordringar	124 229	3 680
Minskning av långfristiga skulder	1 472 500	14 899
Minskning av kortfristiga skulder	0	145 144
	3 750 243	2 067 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 316 206	2 423 547
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 107 341	364 991

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK har genomförts. Alla fönster har blivit inspekterade och där det krävts har förbättringsarbeten genomförts för att minska värmeläckage/drag (bl.a. genom tätning och lagning av spanjoletter). Trapphuset i gårdshuset har målats om och alla dörrar är nu skyddsklassade med minst RC3. Ny lokalhyresgäst är en arkitektfirma. En komplicerad vattenläcka i samma rum som elcentralen har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 43 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	588	559
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 387	2 472	3 423	2 208
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 463	1 868	1 872	1 898
Elkostnad/m ² totalyta	19	13	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	146	142	129	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	16	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	15	25	26
Soliditet (%)	8	7	5	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-48	210	42	126
Nettoomsättning (tkr)	2 420	2 412	2 456	2 288

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 632 m² bostäder och 245 m² lokaler.

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	325 200	0	0	325 200
Uppskrivningsfond	2 650 445	0	0	2 650 445
Upplåtelseavgifter	2 366 000	0	0	2 366 000
Fond för yttre underhåll	1 202 611	504 000	0	698 611
S:a bundet eget kapital	6 544 256	504 000	0	6 040 256
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 946 005	-504 000	209 722	-5 651 727
Årets resultat	-47 881	-47 881	-209 722	209 722
S:a fritt eget kapital	-5 993 887	-551 881	0	-5 442 005
S:a eget kapital	550 369	-47 881	0	598 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-47 881
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 442 005
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-504 000</u>
summa balanserat resultat	-5 993 886

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

201 500

-5 792 386

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 420 032	2 412 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 000
Summa rörelseintäkter		2 420 032	2 432 116
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 821 075	-1 557 237
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 527	-169 221
Personalkostnader	Not 6	-114 051	-117 858
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-318 992	-318 992
Summa rörelsekostnader		-2 412 645	-2 163 308
RÖRELSERESULTAT		7 387	268 809
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 593	565
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 861	-59 651
Summa finansiella poster		-55 268	-59 087
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 881	209 722
ÅRETS RESULTAT		-47 881	209 722

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	5 401 109	5 720 100
Summa materiella anläggningstillgångar	5 401 109	5 720 100
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 403 909	5 722 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	42 519	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 362 143	2 425 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	37 737	0
Summa kortfristiga fordringar	1 442 399	2 425 511
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 140	1 140
Summa kassa och bank	1 140	1 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 443 539	2 426 651
SUMMA TILLGÅNGAR	6 847 448	8 149 551

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 691 200	2 691 200
Uppskrivningsfond		2 650 445	2 650 445
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 202 611	698 611
Summa bundet eget kapital		6 544 256	6 040 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 946 005	-5 651 727
Årets resultat		-47 881	209 722
Summa fritt eget kapital		-5 993 887	-5 442 005
SUMMA EGET KAPITAL		550 369	598 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	5 312 965	6 785 465
Leverantörsskulder		252 556	163 517
Skatteskulder		5 085	6 417
Övriga skulder		47 070	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	679 403	595 902
Summa kortfristiga skulder		6 297 079	7 551 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 847 448	8 149 551

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fasadrenovering	25 år	25 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Fönster	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 128 390	2 128 390
Årsavgifter - garage	8 237	8 237
Hyror lokaler	136 037	140 910
Hyror garage	142 560	134 600
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	-22	-22
	2 420 032	2 412 116

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	20 000
Övriga intäkter	0	0
	0	20 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 167	63 919
	Fastighetsskötsel beställning	18 214	4 957
	Snöröjning/sandning	46 559	64 512
	Städning entreprenad	78 494	66 418
	Mattvätt/Hyrmattor	26 907	26 316
	Sotning	0	17 286
	OVK Obl. Ventilationskontroll	89 375	0
	Hissbesiktning	4 552	4 410
	Bevakning	0	11 281
	Gemensamma utrymmen	2 641	2 535
	Gård	2 405	2 969
	Serviceavtal	63 099	0
	Förbrukningsmateriel	1 520	17 175
	Teleport/hissanläggning	13 678	0
	Störningsjour och larm	5 444	0
		420 054	281 778
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	19 263
	Tvättstuga	4 376	2 813
	Entré/trapphus	5 453	17 365
	Lås	14 351	7 864
	VVS	71 731	26 730
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 268
	Elinstallationer	16 864	24 025
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	869
	Hiss	8 016	32 152
	Tak	27 090	0
	Fasad	0	7 843
	Garage/parkering	2 525	9 470
	Skador/klotter/skadegörelse	0	23 529
		150 406	174 191
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	153 500	80 000
	VVS	0	10 018
	Fönster	48 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	18 750
		201 500	108 768
	Taxebundna kostnader		
	El	72 647	49 168
	Värme	566 241	550 764
	Vatten	65 609	61 645
	Sophämtning/renhållning	53 189	42 832
	Grovsopor	0	6 090
		757 686	710 499
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 001	69 036
	Kabel-TV	64 897	61 404
	Bredband	49 104	50 754
		186 002	181 194
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 427	100 807
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 821 075	1 557 237

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	625
	Tele- och datakommunikation	2 066	0
	Inkassering avgift/hyra	1 507	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 781	33 893
	Föreningskostnader	2 450	3 524
	Styrelseomkostnader	155	1 559
	Fritids- och trivselkostnader	104	0
	Förvaltningsarvode	107 535	105 208
	Administration	12 404	2 971
	Korttidsinventarier	0	2 374
	Konsultarvode	0	8 213
	Föreningsavgifter	0	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 820
		158 527	169 221

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 750	90 000
	Sociala kostnader	22 301	27 858
		114 051	117 858

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	53 169	53 169
	Förbättringar	265 823	265 823
		318 992	318 992

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 230 177	11 230 177
	Utgående anskaffningsvärde	11 230 177	11 230 177
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 510 076	-5 191 084
	Årets avskrivningar enligt plan	-318 992	-318 992
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 829 068	-5 510 076
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 401 109	5 720 100
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	813 000	813 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 063 000	36 014 000
	Taxeringsvärde mark	120 948 000	83 793 000
		168 011 000	119 807 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	116 000 000
	Lokaler	4 011 000	3 807 000
		168 011 000	119 807 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47 077	3 104
	Klientmedel hos SBC	1 133 525	1 371 969
	Räntekonto hos SBC	181 541	1 050 438
		1 362 143	2 425 511
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bredband	0	0
	Serviceavtal	37 737	0
		37 737	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	698 611	631 342
	Reservering enligt stadgar	504 000	359 421
	Enligt omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-292 152
	Vid årets slut	1 202 611	698 611

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	SEB	0,560 %	1 332 000	2 332 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	0	472 500	Löst
	SEB	3,110 %	3 980 965	3 980 965	2023-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		5 312 965	6 785 465	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 312 965	-6 740 732	
			0	0	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 407 600	8 407 600

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	95 000	90 250
	Sociala avgifter	29 687	28 356
	Ränta	3 808	3 995
	Avgifter och hyror	550 908	473 301
		679 403	595 902

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stadgeändring med avseende på pantförskrivningsavgiften. Det kommer att ske en stamspolning under 2023. På grund av ett osäkert ränteläge så skjuts bytet av portsystem upp och planeras nu att genomföras 2024.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Jesper Gådin
Ordförande

Niklas Ekvall
Ledamot

Staffan Junel
Ledamot

Robert Gustav Åke Reuterhäll
Ledamot

Jeanette Ildiko Vitasp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Karl Håkan Gunnar Lissinger
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Opalen nr 8

Org.nr 702001-6015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen nr 8 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt 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 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 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 revisionsmed 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

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 nr 8 för räkenskapsåret 2022 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min digitala signatur

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 368 464	2 128 390	2 128 000
Årsavgifter - garage	9 168	8 237	8 237
Hyror lokaler	137 368	136 037	133 000
Hyror garage	146 955	142 560	142 560
Överlåtelse/pantsättning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	-22	0
	2 661 955	2 420 032	2 411 797
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-73 000	-67 167	-67 000
Fastighetskötsel beställning	0	-18 214	-10 000
Snöröjning/sandning	-40 000	-46 559	-30 000
Städning entreprenad	-78 000	-78 494	-76 000
Städning enligt beställning	0	0	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-29 000	-26 907	-28 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-89 375	-53 200
Hissbesiktning	-5 000	-4 552	-3 000
Bevakning	-13 000	0	-14 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-2 641	-5 000
Gård	-4 000	-2 405	-10 000
Serviceavtal	-40 000	-63 099	-23 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 520	-4 000
Teleport/hissanläggning	-15 000	-13 678	-28 000
Störningsjour och larm	0	-5 444	0
	-304 000	-420 054	-356 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-122 000
Tvättstuga	0	-4 376	0
Entré/trapphus	0	-5 453	0
Lås	0	-14 351	0
VVS	0	-71 731	0
Elinstallationer	0	-16 864	0
Hiss	0	-8 016	0
Tak	0	-27 090	0
Garage/parkering	0	-2 525	0
	-100 000	-150 406	-122 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-153 500	-100 000
Lås	-175 000	0	-100 000
Installationer	0	0	-53 750
VVS	-80 000	0	0
Stambyte	0	0	-46 250
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	-10 000	0	-40 000
Fönster	0	-48 000	0
	-265 000	-201 500	-340 000
Taxebundna kostnader			
El	-76 000	-72 647	-50 000
Värme	-607 000	-566 241	-520 000
Vatten	-85 000	-65 609	-63 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-53 189	-39 000
Grovsopor	-10 000	0	0
	-828 000	-757 686	-672 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-77 000	-72 001	-71 000
Kabel-TV	-70 000	-64 897	-63 000
Bredband	-56 000	-49 104	-53 000
	-203 000	-186 002	-187 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 000	-105 427	-99 000
	-117 000	-105 427	-99 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-625	-2 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-2 066	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 507	0
Revisionsarvode extern revisor	-38 000	-25 781	-25 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 450	-3 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-155	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-104	-2 000
Förvaltningsarvode	-116 000	-107 535	-109 000
Administration	-3 000	-12 404	-3 000
Föreningsavgifter	-6 000	0	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 900	-6 000
	-176 000	-158 527	-157 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-88 000	-86 750	-88 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-5 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-22 301	-27 650
	-119 000	-114 051	-117 650
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-54 000	-53 169	-54 000
Förbättringar	-266 000	-265 823	-266 000
	-320 000	-318 992	-320 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 432 000	-2 412 645	-2 370 850
RÖRELSERESULTAT	229 955	7 387	40 947
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 541	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	9	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	43	0
Övriga ränteintäkter	0	0	1 000
Låneräntor	-185 000	-59 747	-51 000
Övriga räntekostnader	0	-114	0
	-185 000	-55 268	-50 000
RESULTAT	44 955	-47 881	-9 053

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se