

Årsredovisning 2025

Brf Opalen 5

769607-1393



Välkommen till årsredovisningen för Brf Opalen 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2001-05-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Opalen 5		Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1951.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 1 901 kvm och 1 lokal om 274 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 175 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Ryman	Ordförande
Johanna Freja Ottilia Nyberg	Styrelseledamot
Samuel From	Styrelseledamot
Sigrid Anna Maria Daroui	Styrelseledamot

Revisorer

Eva Stein Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Förvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningen underhållit och reparerat större delar av värmesystemet. Föreningen har hyrt ut fastigheten under en mindre period till en filminspelning för att dra in mer pengar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal för fortsatt samarbete med OnTower Sweden där föreningen hyr ut en bit av föreningens tak till 3G-mast

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 253 201	2 165 666	2 081 093	1 716 875
Resultat efter fin. poster	-620 182	-672 751	-564 074	-433 808
Soliditet (%)	31	32	33	32
Yttre fond	763 010	733 669	741 796	634 563
Taxeringsvärde	71 165 000	60 081 000	60 081 000	60 081 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	876	845	678
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	73,8	72,0	71,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 242	14 242	14 242	14 242
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 950	11 950	11 950	11 950
Sparande / kvm totalyta, kr	23	-54	13	52
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	31	28	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	183	182	167
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	47	23	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	266	260	233	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	4,06	3,78	1,24
Räntekänslighet (%)	15,60	16,25	16,85	20,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen fortsätter gå med förlust vilket är till följd av de höga avskrivningarna samt räntekostnaderna. Föreningen arbetar med att hitta fler intäktskällor för att täcka dessa kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 138 594	-	-	18 138 594
Upplåtelseavgifter	1 203 719	-	-	1 203 719
Fond, yttre underhåll	733 669	-	29 341	763 010
Balanserat resultat	-6 876 775	-672 751	-29 341	-7 578 867
Årets resultat	-672 751	672 751	-620 182	-620 182
Eget kapital	12 526 456	0	-620 182	11 906 274

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 578 867
Årets resultat	-620 182
Totalt	-8 199 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	213 495
Balanseras i ny räkning	-8 412 544
	-8 199 049

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 253 201	2 165 666
Övriga rörelseintäkter	3	434 577	300
Summa rörelseintäkter		2 687 779	2 165 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 541 501	-1 187 151
Övriga externa kostnader	9	-312 191	-122 205
Personalkostnader	10	-94 970	-87 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 996	-403 824
Summa rörelsekostnader		-2 618 657	-1 800 198
RÖRELSERESULTAT		69 121	365 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 583	20 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-712 887	-1 058 957
Summa finansiella poster		-689 304	-1 038 519
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-620 182	-672 751
ÅRETS RESULTAT		-620 182	-672 751

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	37 018 618	37 685 482
Maskiner och inventarier	13	9 449	12 581
Summa materiella anläggningstillgångar		37 028 067	37 698 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 028 067	37 698 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 730	62 443
Övriga fordringar	15	1 455 287	1 342 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	68 613	65 738
Summa kortfristiga fordringar		1 577 630	1 470 692
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 241	2 241
Summa kassa och bank		2 241	2 241
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 579 870	1 472 933
SUMMA TILLGÅNGAR		38 607 937	39 170 996

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 342 313	19 342 313
Fond för yttre underhåll		763 010	733 669
Summa bundet eget kapital		20 105 323	20 075 982
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 578 867	-6 876 775
Årets resultat		-620 182	-672 751
Summa ansamlad förlust		-8 199 049	-7 549 526
SUMMA EGET KAPITAL		11 906 274	12 526 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 500 000	2 500 000
Övriga långfristiga skulder		75 000	75 000
Summa långfristiga skulder		2 575 000	2 575 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 490 785	23 490 785
Leverantörsskulder		113 121	77 616
Skatteskulder		151 018	144 533
Övriga kortfristiga skulder		35 142	29 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	336 598	327 188
Summa kortfristiga skulder		24 126 664	24 069 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 607 937	39 170 996

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 121	365 768
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	669 996	403 824
	739 117	769 592
Erhållen ränta	23 583	20 438
Erlagd ränta	-713 096	-1 080 996
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 605	-290 966
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 530	-12 807
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 333	-91 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 408	-394 931
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-50 665
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-50 665
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	39 408	-445 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 344 147	1 789 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 383 554	1 344 147

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Opalen 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fönster	2,00 %
Stomme och grund	0,00 - 0,87 %
Yttertak	4,34 %
Fasader	2,12 %
Dörrar & portar	8,68 %
Byggnad	5,79 %
Stamledningar Värme	2,89 %
El	4,34 %
Restpost	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 665 838	1 599 168
Hysesintäkter, bostäder	115 285	109 884
Hysesintäkter, lokaler	457 923	448 475
Övriga intäkter	14 155	8 139
Summa	2 253 201	2 165 666

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	30 000	300
Moms omprövning	404 578	0
Summa	434 577	300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	24 988	38 333
Städning	37 950	46 250
Besiktning och service	48 081	54 244
Trädgårdsarbete	0	10 177
Snöskottning	4 630	4 630
Övrigt	8 773	11 725
Summa	124 423	165 359

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Bostäder VVS	7 488	0
Tvättstuga	5 080	6 483
Källarutrymmen	0	10 986
Dörrar och lås/porttele	4 988	499
VA	17 887	9 033
Värme	601 089	10 931
Ventilation	0	37 530
El	18 498	20 618
Summa	655 030	96 080

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	6 875
Värme	0	144 027
Summa	0	150 902

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	64 208	66 375
Uppvärmning	393 688	398 755
Vatten	120 903	101 360
Sophämtning	63 442	61 587
Summa	642 241	628 077

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	0	26 563
Kabel-TV	9 236	9 092
Bredband	32 373	38 259
Fastighetsskatt	78 198	72 820
Summa	119 807	146 734

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	62 269	43 124
Förbrukningsmaterial	12 960	1 706
Revisionsarvoden	15 841	16 084
Ekonomisk förvaltning	153 221	51 177
Konsultkostnader	67 900	10 114
Summa	312 191	122 205

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 304	69 000
Sociala avgifter	19 666	18 018
Summa	94 970	87 018

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	717 246	1 055 959
Övriga räntekostnader	-4 359	2 998
Summa	712 887	1 058 957

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 025 461	27 792 876
Årets inköp	0	13 232 585
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 025 461	41 025 461
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 339 979	-2 939 287
Årets avskrivning	-666 864	-400 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 006 843	-3 339 979
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 018 618	37 685 482
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 782 728</i>	<i>8 782 728</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 229 000	23 099 000
Taxeringsvärde mark	38 936 000	36 982 000
Summa	71 165 000	60 081 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 890 142	1 890 142
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 890 142	1 890 142
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 877 561	-1 874 429
Årets avskrivning	-3 132	-3 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 880 693	-1 877 561
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 449	12 581

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	13 181 920
Årets investeringar	0	50 665
Omfört till Byggnad	0	-13 232 585
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73 973	605
Nabo Klientmedelskonto	457 788	336 337
Borgo	923 526	1 005 569
Summa	1 455 287	1 342 511

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 497	20 222
Fastighetsskötsel	6 333	6 247
Försäkringspremier	0	13 918
Kabel-TV	2 330	2 309
Bredband	11 772	8 829
Förvaltning	14 681	14 213
Summa	68 613	65 738

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	2,50 %	4 690 785	4 690 785
Stadshypotek	2027-03-30	2,28 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2025-08-26	3,05 %	11 300 000	11 300 000
Stadshypotek	2024-12-16	3,05 %	7 500 000	7 500 000
Summa			25 990 785	25 990 785
Varav kortfristig del			23 490 785	23 490 785

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 990 785 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 990	0
Städning	3 750	3 500
El	6 170	6 171
Uppvärmning	49 120	53 221
Utgiftsräntor	45 763	45 972
Förutbetalda avgifter/hyror	226 805	218 324
Summa	336 598	327 188

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 491 000	12 491 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett på det nya året.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Henrik Ryman
Ordförande

Samuel From
Styrelseledamot

Sigrid Anna Maria Daroui
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eva Stein
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2026 13:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.06.2026 12:30

DOCUMENT ID:

ry0nHiCbGg

ENVELOPE ID:

Hy0hrjRWzI-ry0nHiCbGg

DOCUMENT NAME:

Brf Opalen 5, 769607-1393 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

17 pages

SHA-512:

4197fdb96d37fa23a599390379ce7c7ce04aa3ddfd1472
c9ce34b0798bf2c28dab60889300fdacf365a1dbbbcf239
cd92c6c7bf22a52c8914501a6b622173022

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAMUEL JACOB FROM samuel.from@live.se	 Signed Authenticated	16.06.2026 12:55 16.06.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.251.92
2. Sigrid Anna Maria Daroui sigrid.daroui@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2026 13:03 16.06.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 66.102.9.173
3. PÄR HENRIK RYMAN rymanen@gmail.com	 Signed Authenticated	16.06.2026 13:26 16.06.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.123.202
4. EVA STEIN eva@steinkonsult.se	 Signed Authenticated	16.06.2026 13:52 16.06.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.165.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Opalen 5

Org.nr 769607-1393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Opalen 5** för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025-12-31 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 denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag har 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. Den 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 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 en 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, utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är större än vid fel 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 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, utifrån de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som kan påverka föreningens förmåga till fortsatt drift. Om så är fallet måste jag adressera detta i revisionsberättelsen. Mina slutsatser baseras på revisionsbevis som inhämtats fram till avgivandet av revisionsberättelsen. Framtida händelser eller förhållande kan göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och om årsredovisningen återger 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 har 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 5** för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

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 dispositionen beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm dag för digital signering



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.06.2026 13:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.06.2026 12:30

DOCUMENT ID:

SkeRhBjR-fl

ENVELOPE ID:

BkRhBsRZGL-SkeRhBjR-fl

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse brf opalen.pdf

2 pages

SHA-512:

0d78061a68ce7e68790fa44511259ef8714026087adb2e
f9e00ec9995bbe6f4e08ea6e7c67ddeea73fe10da8626d2
8b5484e85d3bc8a36af11980d1d2d898a13

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA STEIN	Signed	16.06.2026 13:51	eID	Swedish BankID
eva@steinkonsult.se	Authenticated	16.06.2026 13:50	Low	IP: 81.237.165.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed