



Välkommen till årsredovisningen för Brf Opalen i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utsädet 3	2005	Lund

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005-2007 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2007

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 5 228 kvm. Byggnadernas totalyta är 5228 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tommy Persson	Ordförande	
Johan Södergren	Styrelseledamot	
Jörgen Nilsson	Styrelseledamot	
Karl Thydén	Styrelseledamot	
Magnus Wikforss	Styrelseledamot	Avgått
Paul Rogers Gullberg	Styrelseledamot	
Peter Leander	Styrelseledamot	
Anna Cecilia Ingvar Lindblad	Suppleant	
Linda Palm	Suppleant	
May Inger Levin	Suppleant	

Valberedning

Per Ola Börjesson Sammankallande och Ulf Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas - förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans

Revisorer

David Walman Extern revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning av trapphusen
Fortsatt undersökning av läckage
Systematiskt Brandskyddsarbete - Brandskyddsgenomgång
Åtgärdande av läckage i trapphus och garage - Lokalisering
Hissar - Större renoveringar av hissarna i trappa A, B och C
Plåtbeklädnad nedtill av förrådsdörrar

Planerade underhåll

- 2024** ● Utbyte av brandvarnare
Gården
- 2025** ● Fjärravläsning elförbrukning
Obligatorisk ventilationkontroll
- 2026** ● Avloppsledning
- 2027** ● Undercentralerna fjärrvärme
Ytterdörrar loftgångslägenheter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Climat 80
Teknisk fasighetsförvaltning	Climat 80
Hissar inkl hisstelefon	Kone
Renhållning, avfall	Lunds Renållningsverk
Avfall	Ragnsells
Fjärrvärme, elnät	Kraftringen
Domän och hemsida	Loopia

Kreditupplysning	Ratsit
Elleverantör	Stockholms Elbolag
Kreditgivare	Nordea
KabelTV, bredband och porttelefoni	Tele2
Brandskydd	Eldupphör
Garageportar	Assa Abloy
Fjärravläsning el	Infometric
Fjärravläsning elbilsladdare	CTEK
Fjärravläsning el debitering av brukare	SBC
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har beslutat att all elavläsning elavläsning av lägenhetsinnehavares och ex brukare av våra elladdare ska med början 2024 göras webbaserat. För arbetet har vi anlitat Infometric som påbörjade sitt arbete under december 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil med goda likvida tillgångar. I takt med att föreningens lån framöver löper ut kommer kostnaden för vår upplåning sannolikt öka. På grund av vår goda likviditet, fortsatt lång löptid på ett bundet lån med låg ränta och i övrigt stabila ekonomi planeras årsavgiften höjas löpande i lagom takt för att ta höjd för framtida ökade räntekostnader istället för kortsiktiga höjningar av engångskaraktär.

Styrelsen har beslutat höja avgiften med 3,5% fr o m 2024-01-01. Styrelsen har beslutat ta bort den preliminära debiteringen för elavgifter då föreningen med början 2024 kommer gå över till ett system med fjärravläsning av elförbrukning varannan/var tredje månad. Detta innebär att bostadsrättsinnehavaren betalar för faktisk elkostnad istället för en schablon med årlig avräkning.

Föreningen omsatte ett av våra lån 2023-08-16. Det nya lånet löper med 3 månaders ränta i väntan på att ränteläget skall stabiliseras. Långsiktigt är det styrelsens mål att ha de lånen bundna så att förfalldatum för de tre lånedelarna ej inträffar samma kalenderår. Föreningen har för närvarande följande lån:

Lån 1: med 4,60% ränta löper till 2024-02-16

Lån 2 med 0,80% ränta löper till 2024-10-16

Lån 3 med 0,66% ränta löper till 2026-07-15

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 1,0%.

Förändringar i avtal

Nödtelefon hissar: Eftersom det fasta telefonnätet är under avveckling har styrelsen bytt ut nödtelefonsystemet till en digital lösning via Kone Hissar.

Avfallshantering: På grund av lagstiftningsändring har Lunds Renhållningsverk tagit över all avfallshantering i fastigheten. Tidigare hade Ragnsells delvis ansvar för delar av avfallshanteringen. Detta avtal upphörde att gälla vid årsskiftet 2023/2024.

Övriga uppgifter

Under 2023 har föreningen försökt tätat läckaget vid vägg mot Karl XII Gatan genom att gräva upp trottoaren. Visst läckage kvarstår dock fortfarande men det är väsentligt mindre läckage än innan. Det finns fortsatt läckage även på andra ställen i garaget. Arbetet med detta fortsätter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 373 785	4 105 168	4 084 001	3 987 754
Resultat efter fin. poster	-2 191 528	-449 542	-9 658 800	5 267 507
Soliditet (%)	68	68	68	70
Yttre fond	1 018 704	582 000	2 087 634	1 673 634
Taxeringsvärde	194 000 000	194 000 000	138 000 000	138 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	779	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 436	9 532	9 628	9 723
Skuldsättning per kvm	9 436	9 532	9 628	9 723
Sparande per kvm	-50	240	241	1 304
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	47	50	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	90	93	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	21	20	18
Energikostnad per kvm	168	158	163	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,61	-	-	-
Räntekänslighet	12,11	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 367 869 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det negativa resultatet har i huvudsak uppstått genom att föreningen har haft stora kostnader för att åtgärda läckage i garage och trapphus och konsultarvoden i anslutning till detta. Vi har finansierat åtgärderna med egna medel och har inte behövt göra någon extern upplåning. BRF Opalen har fortfarande likvida tillgångar efter åtgärderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	116 253 000	-	-	116 253 000
Fond, yttre underhåll	582 000	-145 296	582 000	1 018 704
Balanserat resultat	-6 866 917	-304 246	-582 000	-7 753 162
Årets resultat	-449 542	449 542	-2 191 528	-2 191 528
Eget kapital	109 518 542	0	-2 191 528	107 327 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 171 163
Årets resultat	-2 191 528
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-582 000
Totalt	-9 944 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	416 143
Balanseras i ny räkning	-9 528 548

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 373 785	4 105 168
Övriga rörelseintäkter	3	42 527	12 124
Summa rörelseintäkter		4 416 312	4 117 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 374 053	-1 766 646
Övriga externa kostnader	9	-799 056	-446 484
Personalkostnader	10	-144 891	-123 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 559 015	-1 556 542
Summa rörelsekostnader		-5 877 015	-3 892 902
RÖRELSERESULTAT		-1 460 703	224 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 204	18 302
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-799 029	-692 234
Summa finansiella poster		-730 825	-673 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 191 528	-449 542
ÅRETS RESULTAT		-2 191 528	-449 542

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt		34 800	0
Byggnad och mark	12, 18	154 602 644	156 160 046
Maskiner och inventarier	13	67 328	76 016
Summa materiella anläggningstillgångar		154 704 771	156 236 061
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		154 704 771	156 236 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 862	53 849
Övriga fordringar	15	728 024	1 733 161
Summa kortfristiga fordringar		761 886	1 787 010
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 255 586	2 197 899
Summa kassa och bank		2 255 586	2 197 899
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 017 472	3 984 909
SUMMA TILLGÅNGAR		157 722 243	160 220 970

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 253 000	116 253 000
Fond för yttre underhåll		1 018 704	582 000
Summa bundet eget kapital		117 271 704	116 835 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 753 162	-6 866 917
Årets resultat		-2 191 528	-449 542
Summa fritt eget kapital		-9 944 690	-7 316 458
SUMMA EGET KAPITAL		107 327 014	109 518 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 570 024	33 456 276
Summa långfristiga skulder		16 570 024	33 456 276
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 763 374	16 377 114
Leverantörsskulder		261 594	145 633
Skatteskulder		174 048	166 768
Övriga kortfristiga skulder		0	18 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	626 189	538 221
Summa kortfristiga skulder		33 825 205	17 246 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 722 243	160 220 970

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	3 815 943	3 215 071
Resultat efter finansiella poster	-2 191 528	-449 542
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	7 075	0
Årets avskrivningar	1 559 015	1 556 542
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-625 438	1 107 001
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 497	-57 128
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	192 793	86 367
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-425 148	1 136 240
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-34 800	-35 375
Kassaflöde från investeringar	-34 800	-35 375
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-499 992	-499 992
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-499 992	-499 992
ÅRETS KASSAFLÖDE	-959 940	600 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 856 004	3 815 943

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Opalen i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el.

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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 - 10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 706 224	3 669 513
Rabatter p-platser/garage moms	-911	0
Hysesintäkter garage	19 111	22 255
Hysesintäkter garage, moms	237 072	210 472
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-1 822	0
Elintäkter avräkning, moms	8 871	438
El, moms	356 394	185 344
Elintäkter laddstolpe	11 200	8 700
Elintäkter laddstolpe moms	19 878	0
Övriga intäkter	300	0
Nycklar/lås vidarefakturering	200	0
Dröjsmålsränta	76	0
Pantsättningsavgift	9 408	8 453
Överlåtelseavgift	7 773	0
Öres- och kronutjämning	10	-6
Summa	4 373 785	4 105 168

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	7 151
Övriga intäkter	-459	4 973
Försäkringsersättning	42 986	0
Summa	42 527	12 124

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	208 608	188 410
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 111	2 495
Städning utöver avtal	0	13 728
Hissbesiktning	0	19 093
Brandskydd	7 844	15 978
Gårdkostnader	6 833	15 961
Gemensamma utrymmen	3 324	16 489
Snöröjning/sandning	6 163	14 378
Serviceavtal	28 721	49 927
Förbrukningsmaterial	1 050	12 477
Summa	274 654	348 935

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	1 008 920	0
Trapphus/port/entr	4 097	6 680
Dörrar och lås/porttele	50 598	0
VVS	2 730	0
Ventilation	0	11 738
Elinstallationer	1 890	24 294
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 386
Hissar	23 917	21 780
Tak	264 782	0
Balkonger/altaner	28 454	0
Mark/gård/utemiljö	2 891	0
Skador/klotter/skadegörelse	57 636	0
Summa	1 445 914	71 878

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	416 143	40 750
Hiss	0	104 546
Summa	416 143	145 296

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	300 905	247 952
Uppvärmning	492 722	469 148
Vatten	86 485	111 417
Sophämtning/renhållning	70 984	55 589
Summa	951 096	884 106

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	22 811	73 961
Självrisk	10 000	0
Kabel-TV	164 450	157 405
Fastighetsskatt	88 984	85 064
Summa	286 245	316 430

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	180	540
Tele- och datakommunikation	20 491	9 363
Juridiska åtgärder	229 695	84 085
Inkassokostnader	3 437	1 948
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	15 238	20 000
Styrelseomkostnader	0	11 089
Fritids och trivselkostnader	8 256	2 803
Föreningskostnader	12 971	5 643
Förvaltningsarvode enl avtal	88 646	86 151
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	11 032	0
Administration	8 090	20 739
Konsultkostnader	381 884	197 853
Bostadsrätterna Sverige	6 270	6 270
Summa	799 056	446 484

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	110 250	101 430
Arbetsgivaravgifter	34 641	21 800
Summa	144 891	123 230

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	799 011	692 211
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	23
Övriga räntekostnader	18	0
Summa	799 029	692 234

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 788 375	170 753 000
Årets inköp	-7 075	35 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 781 300	170 788 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 628 329	-13 080 475
Årets avskrivning	-1 550 327	-1 547 855
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 178 656	-14 628 329
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 602 644	156 160 046
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 997 000</i>	<i>15 997 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärde mark	75 000 000	75 000 000
Summa	194 000 000	194 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	235 159	235 159
Utgående anskaffningsvärde	235 159	235 159
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-159 143	-150 456
Avskrivningar	-8 688	-8 688
Utgående avskrivning	-167 831	-159 143
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 328	76 016

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	34 800	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	34 800	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	119 467	115 116
Momsavräkning	8 139	0
Klientmedel	0	588 290
Transaktionskonto	371 780	0
Borgo räntekonto	228 637	1 029 755
Summa	728 024	1 733 161

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2026-07-15	0,66 %	16 736 688	16 903 352
Nordea	2024-08-16	4,60 %	15 877 522	16 044 186
Nordea	2024-10-16	0,85 %	16 719 188	16 885 852
Summa			49 333 398	49 833 390
Varav kortfristig del			32 763 374	16 377 114

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 833 438 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	138 192	46 600
Uppl kostnad arvoden	101 430	101 430
Beräknade uppl. sociala avgifter	43 645	31 869
Förutbet hyror/avgifter	342 922	358 322
Summa	626 189	538 221

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

Underskrifter

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

Lund

Johan Södergren
Styrelseledamot

Jörgen Nilsson
Styrelseledamot

Karl Thydén
Styrelseledamot

Paul Rogers Gullberg
Styrelseledamot

Peter Leander
Styrelseledamot

Tommy Persson
Ordförande

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

Rävisor AB
David Walman
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.03.2024 12:25

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 20.03.2024 11:33

DOCUMENT ID:
H135jNOCT

ENVELOPE ID:
BJgoqs4dC6-H135jNOCT

DOCUMENT NAME:
Brf Opalen i Lund, 769606-0925 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER LEANDER ptr.lndr@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 11:41 20.03.2024 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/10/17) IP: 212.247.254.196
2. JOHAN SÖDERGREN johan.o.sodergren@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 11:47 20.03.2024 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/20) IP: 83.233.51.163
3. Paul Rogers Gullberg paul.gullberg@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 12:26 20.03.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/26) IP: 83.254.129.40
4. TOMMY PERSSON xela86@msn.com	Signed Authenticated	20.03.2024 12:55 20.03.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/28) IP: 188.150.67.72
5. JÖRGEN NILSSON jorgen.3.nilsson@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 13:06 20.03.2024 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/11/08) IP: 83.254.130.238
6. KARL THYDÉN karl.thyden@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2024 23:00 20.03.2024 22:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/02) IP: 188.150.69.221
7. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	21.03.2024 12:25 21.03.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund
769606-0925**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.03.2024 12:24

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 20.03.2024 11:33

DOCUMENT ID:
SkZTcjNuA6

ENVELOPE ID:
HkscsNdR6-SkZTcjNuA6

DOCUMENT NAME:
RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	21.03.2024 12:24 21.03.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

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