

Årsredovisning

för

Brf Opalen 4

716419-2184

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Opalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1984. Föreningens firma är Brf Opalen 4.

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

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

Information om fastigheten

Föreningen äger Fastigheten Opalen 4, Stockholm och innehar marken med äganderätt.

Föreningen upplåter 32 bostadsrättslägenheter samt två lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad hos Brandkontoret.

Värdeår: 1962

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar.

Föreningen har inte någon aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Ekonomisk Förvaltning: Princip Redovisning AB
Teknisk Förvaltning: FT Drift AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2023, tillsammans med sin nya hyresgäst Take 5 fitness, renoverat lokalen och byggt en nödutgång. Hyresgästens verksamheten dras igång januari 2024.

Under 2023 gjordes en uppdatering av fönstermålningarna på gatusidorna på fastigheten. Ett arbete som avses fortsätta under 2024.

Föreningen har även amorterat 495 000 kr på lånet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 49(47) och vid årets slut 51(49). Under året har 3 st överlåtelse skett.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-05-30 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Per Malmberg
Linda Massanyi
Bengt Johansson
Eva Wassberg
Linus Granborg

Suppleanter

Anna Stålnacke
Anna Wallén
Dag Sedin

Styrelsen har under 2023 haft 8 protokollförda styrelsemöten. Inget arvode har utgått till styrelsen.

I valberedningen ingår Fredrik Persson, Pernilla Svensson och My Granborg.

Revisor

Ole Deurell, Parameter Revision

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 837	1 414	1 447	1 529
Resultat efter finansiella poster	-85	-751	-3 782	-834
Soliditet (%)	97,6	97,0	96,8	99,6
Elkostnad kr/kvm total yta	19	21	21	10
Värmekostnad kr/kvm total yta	156	141	145	134
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	508	508	508	508
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	545	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	580	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	230	0	0	0
Räntekänslighet (%)	1,1	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	201	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,9	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat men i grunden ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror främst på avskrivningar och förnyelse i källarlokalen. Fastigheten har under de senaste 10 åren genomgått en totalrenovering och den är nu slutförd. Styrelsen ser för närvarande inget behov av att uppta några nya lån eller höja avgifterna för att driva fastigheten och genomföra löpande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 224 998	21 989 451	591 774	-18 329 335	-750 967	90 725 921
Disposition av föregående års resultat:			347 004	-1 097 971	750 967	0
Årets resultat					-84 727	-84 727
Belopp vid årets utgång	87 224 998	21 989 451	938 778	-19 427 306	-84 727	90 641 194

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 427 305
årets förlust	-84 727
	-19 512 032

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	347 002
ianspråktagande fond yttre underhåll	-217 100
i ny räkning överföres	-19 641 934
	-19 512 032

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 836 833	1 414 479
Övriga rörelseintäkter	2	9 789	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 846 622	1 414 479
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-989 981	-986 902
Övriga förvaltningskostnader	4	-132 344	-414 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-753 328	-738 328
Summa rörelsekostnader		-1 875 653	-2 139 780
Rörelseresultat		-29 031	-725 301
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 220	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 916	-25 666
Summa finansiella poster		-55 696	-25 666
Resultat efter finansiella poster		-84 727	-750 967
Resultat före skatt		-84 727	-750 967
Årets resultat		-84 727	-750 967

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	91 035 721	91 457 109
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Förbättringsutgifter	5	862 380	894 320
Summa materiella anläggningstillgångar		91 898 101	92 351 429

Summa anläggningstillgångar

91 898 101

92 351 429

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		233 491	311 792
Övriga fordringar		36 704	27 319
Summa kortfristiga fordringar		270 195	339 111

Kassa och bank

Kassa och bank		731 559	813 902
Summa kassa och bank		731 559	813 902
Summa omsättningstillgångar		1 001 754	1 153 013

SUMMA TILLGÅNGAR

92 899 855

93 504 442

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

109 214 449

109 214 449

Fond för yttre underhåll

938 778

591 774

Summa bundet eget kapital

110 153 227

109 806 223

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-19 427 305

-18 329 335

Årets resultat

-84 727

-750 967

Summa fritt eget kapital

-19 512 032

-19 080 302

Summa eget kapital

90 641 195

90 725 921

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

1 495 000

1 990 000

Leverantörsskulder

74 254

157 532

Övriga skulder

220 000

220 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

469 406

410 989

Summa kortfristiga skulder

2 258 660

2 778 521

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 899 855

93 504 442

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-29 031	-725 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	753 328	738 328
Erhållen ränta	8 220	20
Betald ränta	-63 916	-25 686

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

668 601 -12 639

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	78 301	-69 639
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 385	-1 312
Förändring av leverantörsskulder	-83 278	-501 488
Förändring av kortfristiga skulder	58 418	302 117

Kassaflöde från den löpande verksamheten

712 657 -282 961

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-300 000	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-300 000 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-495 000	-10 000
-------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-495 000 -10 000

Årets kassaflöde

-82 343 -292 961

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	813 902	1 106 863
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

731 559 813 902

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, Bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År:
Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Elkostnad kr/kvm total yta

Bostadsrättsföreningens kostnader el dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Värmekostnad kr/kvm total yta

Bostadsrättsföreningens kostnader värme dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet

kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 309 771	1 309 774
Hyresintäkter lokaler	433 488	0
Övriga intäkter	20 473	20 640
Brandkontoret	73 100	84 065
Ersättning elstöd	9 789	0
	1 846 621	1 414 479

I föreningens årsavgifter för bostäder ingår värme, vatten, kabel-TV och internet/bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	45 358	39 813
Snöröjning/sandning	6 490	6 250
Städning	47 453	60 608
Hissar	50 882	33 474
Fjärrvärme	426 267	387 656
Vatten	73 715	91 372
Avfallshantering	37 564	30 722
Fastighetsförsäkring	50 654	47 007
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	67 528	65 288
Kabel-TV/Bredband	60 700	60 217
Elavgifter	51 309	58 323
Övriga underhåll/reparationer	99 519	106 172
Målning fönster	217 100	0
Återbet. VA efter avläsning mätare	-244 558	0
	989 981	986 902

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2023	2022
Telefoni	7 196	6 928
Revisionsarvode	30 375	25 976
Arvode ekonomisk förvaltning	47 324	46 169
Bankkostnader	3 930	3 950

Övriga externa kostnader	18 809	19 649
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	10 164	20 534
Medlems-och styrelsemöten	0	3 060
Övriga förvaltningskostnader	8 668	16 634
Konsultarvode källarlokalerna samt gårdsbjälklag	0	117 888
Övriga konsultarvoden	5 879	111 313
Förbrukningsinventarier	0	42 450
	132 345	414 551

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 872 330	97 872 330
Inköp	300 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 172 330	97 872 330
Ingående avskrivningar	-5 520 901	-4 782 573
Årets avskrivningar	-753 328	-738 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 274 229	-5 520 901
Utgående redovisat värde	91 898 101	92 351 429
Taxeringsvärden byggnader	36 908 000	36 908 000
Taxeringsvärden mark	78 760 000	78 760 000
	115 668 000	115 668 000

I anskaffningsvärdet finns mark för 46 956 958 kronor.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 351	166 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 351	166 351
Ingående avskrivningar	-166 351	-166 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 351	-166 351
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek ränta f n 4,8 % villkorsändring 2024-02-01	1 495 000	1 990 000
	1 495 000	1 990 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000
	17 500 000	17 500 000

Stockholm den

Per Malmberg
Ordförande

Bengt Johansson

Eva Wassberg

Linda Massanyi

Linus Granborg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter Revision



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 10:48

SENT BY OWNER:

Marie Danielsson • 12.05.2024 22:03

DOCUMENT ID:

BJgAsxjCMC

ENVELOPE ID:

r1CiljCfR-BJgAsxjCMC

DOCUMENT NAME:

År 2023 Brf Opalen 4.pdf

12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ERIK MALMBERG per.malmberg@ledarskaparna.se	Signed Authenticated	12.05.2024 22:50 12.05.2024 22:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/19) IP: 84.217.82.162
2. LINDA MASSANYI lindamassanyi@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 23:15 12.05.2024 23:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/10/06) IP: 84.217.82.188
3. EVA MARGARETHA LUNDBERG WA SSBERG eval.wassberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 07:07 13.05.2024 07:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/22) IP: 84.217.82.170
4. BENGT JOHANSSON bj24@telia.com	Signed Authenticated	13.05.2024 07:40 13.05.2024 07:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/24) IP: 217.211.242.32
5. Linus Kristofer Granborg linus.granborg@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:37 13.05.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/29) IP: 151.236.202.17
6. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 10:48 13.05.2024 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

* 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