

Årsredovisning 2023

Brf Opalen 5

769607-1393



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Opalen 5

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

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

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Opalen 5	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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 2175 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Ryman	Ordförande
Johanna Nyberg	Styrelseledamot
Lena Lindgren	Styrelseledamot
Sigrid Anna Maria Daroui	Styrelseledamot
Eric Mc Lain	Suppleant
Ulrika Ryberg	Suppleant
Christian Truelsen	Suppleant

Valberedning

Jonas Ibrahim

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen / Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Eva Stein Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Förvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har bostadsrättsföreningen höjt avgifterna i omgångar, 15% respektive 5%. Styrelsen har beslutat att inte amortera på lån under räkenskapsåret med hänsyn till att detta hade inneburit ännu en avgiftshöjning. Införda höjningar har resulterat i att föreningen fortsatt har en stabil ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15% och 2023-10-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Stambytet som startades år 2022 har varit ett fortsatt projekt under hela räkenskapsåret. Dock endast mindre projekt då stambytet i det stora hela blev klart under våren 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 081	1 717	1 566	1 570
Resultat efter fin. poster	-564	-434	-473	-32
Soliditet (%)	33	32	52	53
Yttre fond	742	635	479	324
Taxeringsvärde	60 081	60 081	51 759	51 759
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	845	678	631	631
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,0	71,3	70,7	73,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 242	14 242	6 844	6 844
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 950	11 950	5 743	6 005
Sparande per kvm totalyta, kr	13	52	-11	123
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	48	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	167	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	21	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	236	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,78	1,24	0,98	1,10
Räntekänslighet (%)	16,85	20,99	10,85	10,85

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	18 139	-	-	18 139
Upplåtelseavgifter	1 204	-	-	1 204
Fond, yttre underhåll	635	-	107	742
Balanserat resultat	-5 780	-434	-107	-6 321
Årets resultat	-434	434	-564	-564
Eget kapital	13 763	0	-564	13 199

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 321
Årets resultat	-564
Totalt	-6 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	180
Att från yttre fond i anspråk ta	-188
Balanseras i ny räkning	-6 877
	-6 885

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	2 081	1 717
Övriga rörelseintäkter	3	62	19
Summa rörelseintäkter		2 143	1 736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 170	-1 012
Övriga externa kostnader	9	-81	-369
Personalkostnader	10	-87	-78
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-404	-473
Summa rörelsekostnader		-1 741	-1 932
RÖRELSERESULTAT		402	-197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-984	-239
Summa finansiella poster		-966	-237
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-564	-434
ÅRETS RESULTAT		-564	-434

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	24 854	25 254
Maskiner och inventarier	13	16	19
Pågående projekt		13 182	12 377
Summa materiella anläggningstillgångar		38 051	37 650
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 051	37 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66	53
Övriga fordringar	14	1 788	5 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50	59
Summa kortfristiga fordringar		1 904	5 356
Kassa och bank			
Kassa och bank		2	2
Summa kassa och bank		2	2
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 906	5 358
SUMMA TILLGÅNGAR		39 957	43 008

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 342	19 342
Fond för yttre underhåll		742	635
Summa bundet eget kapital		20 084	19 977
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 321	-5 780
Årets resultat		-564	-434
Summa ansamlad förlust		-6 885	-6 214
SUMMA EGET KAPITAL		13 199	13 763
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 500	2 500
Övriga långfristiga skulder		75	75
Summa långfristiga skulder		2 575	2 575
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 491	23 491
Leverantörsskulder		171	2 935
Skatteskulder		142	135
Övriga kortfristiga skulder		29	-199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	350	308
Summa kortfristiga skulder		24 183	26 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 957	43 008

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	402	-197
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	404	473
	806	276
Erhållen ränta	18	2
Erlagd ränta	-948	-217
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-125	60
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63	-15
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 523	2 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 585	2 627
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-805	-12 377
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-805	-12 377
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	17 300
Amortering av lån	0	-3 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	13 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 389	3 749
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 179	1 430
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 790	5 179

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Opalen 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Maskiner och inventarier	8,33 %
Byggnad	0 - 17,36 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 542	1 238
Hysesintäkter, bostäder	103	85
Hysesintäkter, lokaler	423	391
Övriga intäkter	13	3
Summa	2 081	1 717

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	15	0
Försäkringsersättning	47	19
Summa	62	19

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	25	26
Städning	33	21
Besiktning och service	53	30
Trädgårdsarbete	3	3
Snöskottning	5	0
Övrigt	11	12
Summa	129	91

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	6	17
Lokaler	0	12
Tvättstuga	44	0
Vind	1	0
Soprum/miljöanläggning	0	82
Dörrar och lås/porttele	8	0
El	74	0
Summa	133	110

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	139	73
Tvättstuga	50	0
Summa	188	73

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	60	105
Uppvärmning	396	363
Vatten	50	46
Sophämtning	58	50
Summa	563	564

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38	49
Kabel-TV	9	8
Bredband	37	48
Fastighetsskatt	72	70
Summa	155	174

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4	3
Övriga förvaltningskostnader	14	294
Juridiska kostnader	0	15
Revisionsarvoden	16	15
Ekonomisk förvaltning	47	43
Summa	81	369

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	69	62
Sociala avgifter	18	16
Summa	87	78

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	983	238
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	984	239

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 793	27 793
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 793	27 793
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 539	-2 069
Årets avskrivning	-401	-470
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 939	-2 539
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 854	25 254
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 783</i>	<i>8 783</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 099	23 099
Taxeringsvärde mark	36 982	36 982
Summa	60 081	60 081

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 890	1 890
Utgående anskaffningsvärde	1 890	1 890
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 871	-1 868
Avskrivningar	-3	-3
Utgående avskrivning	-1 874	-1 871
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16	19

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	66
Nabo Klientmedelskonto	718	4 125
Nabo räntekonto	1 069	1 052
Summa	1 788	5 243

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	2
Fastighetsskötsel	6	6
Försäkringspremier	13	25
Kabel-TV	2	2
Bredband	9	12
Förvaltning	14	12
Summa	50	59

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	4,49 %	4 691	4 691
Stadshypotek	2027-03-30	2,28 %	2 500	2 500
Stadshypotek	2024-08-26	4,60 %	11 300	11 300
Stadshypotek	2024-12-16	4,57 %	7 500	7 500
Summa			25 991	25 991
Varav kortfristig del			23 491	23 491

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 991 tkr.

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
El	6	13
Uppvärmning	59	57
Utgiftsräntor	68	33
Förutbetalda avgifter/hyror	217	205
Summa	350	308

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 991	25 991

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Johanna Nyberg
Styrelseledamot

Henrik Ryman
Ordförande

Lena Lindgren
Styrelseledamot

Sigrid Anna Maria Daroui
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Eva Stein
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 16:05

SENT BY OWNER:
Eva Stein · 21.05.2024 15:08

DOCUMENT ID:
rJ-yC3G5XC

ENVELOPE ID:
ByxJ0nfq7R-rJ-yC3G5XC

DOCUMENT NAME:
Brf Opalen 5, 769607.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA LINDGREN lena.lindgren56@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 15:11 21.05.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/06) IP: 145.14.107.120
2. PÄR HENRIK RYMAN rymanen@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 15:25 21.05.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/10/01) IP: 194.14.78.10
3. Johanna Freja Ottilia Nyberg johanna.nyberg@live.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:22 22.05.2024 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/12/30) IP: 217.31.186.218
4. Sigrid Anna Maria Daroui sigrid.daroui@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 13:44 22.05.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/10) IP: 90.129.209.164
5. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	22.05.2024 16:05 22.05.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 2.66.91.225

* 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