

Årsredovisning

för

BRF Opalen i Vagnhärad

769634-8841

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Opalen i Vagnhärad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-09. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Trosa fagerhult 2:222 den 10 december 2017. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 9.359.345 kronor. Föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2024-10-31 och 2018-11-12. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Föreningens fastighet har förvärvats genom paketering i ett aktiebolag. Då föreningen tillämpar K2 har redovisningen inte kunnat ske i enlighet med RedU9. Förvärvet medförde därför en nedskrivning med ett väsentligt belopp vilket till stor del förklarar den ansamlade förlusten.

Föreningen har under 2024 betalat ut 28 650kr kronor i styrelsesarvoden.

Föreningen har sitt säte i Vagnhärad.

Fastigheten

Fastigheten Trosa Fagerhult 2:222 består av 26 bostadsrättslägenheter. Samtliga bostadsrättslägenheter är per 2023-12-31 upplåna med bostadsrätt. Insatser för föreningens bostadsrättslägenheter uppgår till sammanlagt 45.217.350 kronor i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s k äkta bostadsrättssförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten är fullförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring Proinova Agency AB, byter till If från och med december 2024.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 23.819.000 kronor, varav byggnad 21.000.000 kronor och mark 2.819.000 kronor.

Boarea 1611 kvadratmeter.

Avskrivning på byggnad sker med 1 procent på anskaffningsvärdet.

Under 2024 har 3 lägenheter bytt ägare.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet ska enligt stadgarna avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

BRF Opalen i Vagnhärad
Org.nr 769634-8841

Styrelse och firmateckning

Ordinarie ledamöter är:

Ordförande Roland Berg
Ledamot Björn Granholm
Ledamot Marianne Pettersson
Ledamot Marianne Isaksson
Ledamot Nermina Nokovic
Suppleant Carol Barcus

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Revisorer:

Andreas Holman, Kungsbron borevision.

Föreningens lån

Föreningen har ett lån hos Danske Bank om totalt 20. 824. 583 kronor

Fast ränta 1 år 4,29% ränta, amortering 80.340 kr 2024

	2024	2023	2022	2021
Flerårsöversikt (Tkr)				
Nettoomsättning	1 605	1 160	1 059	1 008
Resultat efter finansiella poster	-567	-170	-282	-232
Soliditet (%)	59,4	59,8	59,9	60,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	934	665	596	583
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 926	12 976	13 043	13 109
Sparande per kvm (kr/kvm)	-38	208	138	170
Räntekänslighet (%)	13,8	19,5	21,9	22,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	146	129	130
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,8	92,4	90,6	93,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 926	12 976	13 043	13 109

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 217 350	96 666	-13 651 579	-169 600	31 492 837
Underhållsfond		48 333	-48 333		0
Disposition av föregående års resultat:			-169 600	169 600	0
Årets resultat				-566 769	-566 769
Belopp vid årets utgång	45 217 350	144 999	-13 869 512	-566 769	30 926 068

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 869 513
årets förlust	-566 769
	-14 436 282

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	48 333
i ny räkning överföres	-14 484 615
	-14 436 282

Upplysning vid förlust

Räkenskapsåret visar ett underskott på ca 567tkr, detta till stor del av höjda räntor.

Styrelsen har tecknat tre nya lån till en snitt ränta på 2,69% vilket bedöms ge minskade räntekostnader med ca 330tkr under kommande år vilket kommer öka sparandet till ca 250kr/kvm. Styrelsen bedömer därför inte att årets förlust påverkar föreningens möjligheter att finansera framtida åtaganden.

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Medlemsavgifter	2	1 576 645	1 133 422
Övriga rörelseintäkter		27 963	26 705
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 604 608	1 160 127
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-619 773	-495 385
Övriga externa kostnader	4	-155 361	-137 849
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-505 224	-505 224
Summa rörelsekostnader		-1 280 358	-1 138 458
Rörelseresultat		324 250	21 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 597	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-892 616	-191 293
Summa finansiella poster		-891 019	-191 270
Resultat efter finansiella poster		-566 769	-169 601
Resultat före skatt		-566 769	-169 601
Årets resultat		-566 769	-169 600

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 167 921	51 673 145
Summa materiella anläggningstillgångar		51 167 921	51 673 145
Summa anläggningstillgångar		51 167 921	51 673 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 358	5 575
Övriga fordringar		3	12 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 935	27 608
Summa kortfristiga fordringar		39 296	45 970
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		850 290	906 386
Summa kassa och bank		850 290	906 386
Summa omsättningstillgångar		889 586	952 356
SUMMA TILLGÅNGAR		52 057 507	52 625 501

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 217 350	45 217 350
Fond för planerat underhåll		144 999	96 666
Summa bundet eget kapital		45 362 349	45 314 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 869 513	-13 651 580
Årets resultat		-566 769	-169 600
Summa fritt eget kapital		-14 436 282	-13 821 180
Summa eget kapital		30 926 067	31 492 836
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 824 583	20 904 923
Leverantörsskulder		3 125	60 421
Övriga skulder		13 366	12 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		290 366	155 075
Summa kortfristiga skulder		21 131 440	21 132 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 057 507	52 625 501

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-566 769

-169 600

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

505 224

505 224

Betald skatt

4 909

-4 912

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-56 636

330 712

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

2 217

-2 709

Förändring av kortfristiga fordringar

-452

-9 807

Förändring av leverantörsskulder

-57 296

32 995

Förändring av kortfristiga skulder

136 410

-7 638

Kassaflöde från den löpande verksamheten

24 243

343 553

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-80 340

-107 116

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-80 340

-107 116

Årets kassaflöde

-56 097

236 437

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

906 386

669 950

Likvida medel vid årets slut

850 289

906 387

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:1) om årsredovisningar i mindre företag
Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100år

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.

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.

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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 504 320	1 071 624
Hyror garage och parkeringsplatser	72 324	61 800
Övriga intäkter	27 963	0
	1 604 607	1 133 424

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för bredband.

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
El	35 232	32 358
Värme	179 804	152 036
Vatten och avlopp	69 407	51 448
Sohämtning	54 321	44 232
Utemiljö	59 105	78 375
Renhållning trapphus	28 080	27 528
Reparation och underhåll	135 602	39 148
Bevakning och larm	5 984	26 614
Försäkring	22 165	20 246
Fiber	23 400	23 400
Fastighetsskatt	0	0
Övriga lokal	6 672	0
	619 772	495 385

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	46 250	40 978
Revision	25 000	11 875
Föreningsavgifter	9 225	9 225
Styrelsearvoden	33 420	30 621
Övriga kostnader	41 465	32 168
Fastighetskötsel	0	12 920
	155 360	137 787

Not 5 Byggnader och mark

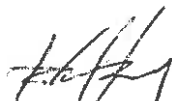
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 199 266	54 199 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 266	54 199 266
Ingående avskrivningar	-2 526 120	-2 020 896
Årets avskrivningar	-505 224	-505 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 031 344	-2 526 120
Utgående redovisat värde	51 167 922	51 673 146

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 20.824.583 kronor med ränta på 4,29% redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Lån som förfaller inom 5 år	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Lån som förfaller inom 1 år	20 824 583	20 949 233
	20 824 583	20 949 233

Trosa


Roland Berg
Ordförande


Marianne Isaksson


Nermina Nukovic

Marianne Pettersson




Björn Granholm

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-03-19


Andreas Holman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Opalen i Vagnhärad, org.nr. 769634-8841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen i Vagnhärad för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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 uppger, 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 del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Opalen i Vagnhärad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Datum 2025-03-19



Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

