

# Årsredovisning 2024

## Brf Opalen 2

702001-6007



 Bklkpg2VTJl-B1myp92KT1e

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Opalen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-30. Stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Opalen 2	1997	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1923

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 306 kvm och 1 lokal om 27 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Nils Olov Ingvar Renberg	Ordförande
Ilja Jakerson	Styrelseledamot
Jonas Berglund	Styrelseledamot

### Valberedning

Barbro Winnerbäck

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

### Revisorer

Hans Filip Bernhard Martin Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

#### Avtal med leverantörer

Ombyggnad av vind i gatuhuset till en lägenhet. Installation av hiss. Gleipnergruppen

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsens arbete under året har präglats av våra två vindsprojekt. I mars startade ombyggnaden av gatuhusvinden till lägenhet och under hösten installerades hissen. Vi har haft många byggmöten med Gleipnergruppen, byggbolaget Secab och Hisservice AB. Vårt tak och skorstenar var i sämre skick än beräknat vilket medförde extra kostnader. Totalt sett så gör föreningen en ekonomisk förlust på projektet, men fördelarna är att vi har ett nytt tak, ny hiss och vi kommer få en löpande avgift från en yta som tidigare bara var en vind. Elförbrukningen för uppvärmning av våra lägenheter bör också sjunka vilket är en fördel eftersom fastigheten har energiklass G.

Den stora förlusten som vi redovisar för året har göra med våra kostnader för vindsprojektet. Under första kvartalet 2025 kommer vi få c:a 4,6 Msek utbetalt från Gleipnergruppen som slutbetalning för vinstdelningen enligt vårt avtal.

Vad gäller vinden i gårdshuset så skrev föreningen ett avtal med den boende i en av lägenheterna högst upp. Föreningen kommer att bygga om den yttre delen av vinden och sedan kommer den boende att bygga om det invändiga till en etagelägenhet.

Vi har tidigare beslutat att upplåta en del av källaren till den boende i en av lägenheterna på bottenvåningen. Överlåtelsen har ännu inte blivit genomförd då utrymmet fortfarande används av byggfirman som uppehållsrum.

Vi beslöt att samla alla våra lån hos Handelsbanken och avsluta med Swedbank. Handelsbanken ger oss bra service från kontoret på Kungsholms torg. Föreningen hade vid årsskiftet fyra lån på c:a 14,3 Msek. Två av lånen är på fast ränta och två av lånen är rörliga.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	942 874	921 384	877 400	880 817
Resultat efter fin. poster	-6 860 303	-409 739	-1 763 406	-838 556
Soliditet (%)	59	77	0	14
Yttre fond	158 307	270 402	112 095	-
Taxeringsvärde	52 769 000	52 769 000	52 769 000	37 365 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	779	740	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	91,2	83,5	99,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 131	7 927	7 946	7 952
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 861	7 587	7 605	7 611
Sparande per kvm totalyta, kr	-56	-6	184	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	67	80	55
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	24	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	121	100	103	76
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,13	4,46	1,55	1,40
Räntekänslighet (%)	15,58	10,18	10,74	10,74

**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

Anledningen till förlusten är engångskostnader under 2024 för att omvandla vinden i gatuhuset till en lägenhet. Lägenheten är nu klar och har överlåtits till de nya ägarna. Föreningen får i och med det en intäkt på 4,6 Msek under 2025. Dessutom blir det en ny månadsavgift till föreningen.

### Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	320 555	-	-	320 555
Fond, yttre underhåll	270 402	-	-112 095	158 307
Balkongfond	53 700	-	11 700	65 400
Uppskrivningsfond	36 439 597	-	-	36 439 597
Direkt kapitaltillskott	1 610 224	-	-	1 610 224
Balanserat resultat	-5 880 793	-409 739	112 095	-6 178 436
Årets resultat	-409 739	409 739	-6 860 303	-6 860 303
<b>Eget kapital</b>	<b>32 403 947</b>	<b>0</b>	<b>-6 848 603</b>	<b>25 555 344</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 113 036
Årets resultat	-6 860 303
<b>Totalt</b>	<b>-12 973 340</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	158 307
Att från yttre fond i anspråk ta	-158 307
Balanseras i ny räkning	-12 973 340
	<b>-12 973 340</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	942 874	921 384
Övriga rörelseintäkter	3	4 687	89 309
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>947 561</b>	<b>1 010 693</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 085 188	-822 178
Övriga externa kostnader	9	-180 516	-74 484
Personalkostnader	10	26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-82 236	-82 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 321 656</b>	<b>-1 005 182</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 374 095</b>	<b>5 511</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	5 439	4 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-491 647	-419 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-486 208</b>	<b>-415 250</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 860 303</b>	<b>-409 739</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 860 303</b>	<b>-409 739</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13	41 706 403	41 788 639
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 706 403</b>	<b>41 788 639</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 706 403</b>	<b>41 788 639</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 269	6 153
Övriga fordringar	15	79 937	28 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 736	47 257
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>150 942</b>	<b>81 864</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 197 651	165 919
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 197 651</b>	<b>165 919</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 348 593</b>	<b>247 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 054 996</b>	<b>42 036 422</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 930 779	1 930 779
Uppskrivningsfond		36 439 597	36 439 597
Fond för yttre underhåll		158 307	270 402
Balkongfond		65 400	53 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 594 083</b>	<b>38 694 478</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 178 436	-5 880 793
Årets resultat		-6 860 303	-409 739
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 038 740</b>	<b>-6 290 531</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 555 344</b>	<b>32 403 947</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	14 363 676	9 385 672
Leverantörsskulder		653 895	37 083
Skatteskulder		93 512	46 182
Övriga kortfristiga skulder		2 244 057	6 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	144 512	157 448
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 499 652</b>	<b>9 632 475</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 054 996</b>	<b>42 036 422</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6 374 095</b>	<b>5 511</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	82 236	82 236
	<b>-6 291 859</b>	<b>87 747</b>
Erhållen ränta	966	511
Erlagd ränta	-489 412	-401 619
Erhållen utdelning	4 473	4 200
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 775 832</b>	<b>-309 161</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 078	4 087
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 886 938	-61 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 957 972</b>	<b>-366 465</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	11 700	11 700
Upptagna lån	5 007 163	0
Amortering av lån	-29 159	-21 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 989 704</b>	<b>-10 296</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 031 732</b>	<b>-376 761</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>165 919</b>	<b>542 680</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 197 651</b>	<b>165 919</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Opalen 2 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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:

Byggnad	0 - 1,25 %
Fastighetsförbättringar	1 - 2,5 %

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 1 630 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.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter, bostäder	910 092	910 092
Övriga intäkter	32 782	11 292
<b>Summa</b>	<b>942 874</b>	<b>921 384</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vidarefakturering	4 687	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Försäkringsersättning	0	74 251
Elstöd	0	15 059
<b>Summa</b>	<b>4 687</b>	<b>89 309</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	4 687	0
Städning	41 834	40 398
Besiktning och service	17 978	39 503
Snöskottning	12 868	28 414
<b>Summa</b>	<b>77 367</b>	<b>108 315</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparationer	21 534	137 402
<b>Summa</b>	<b>21 534</b>	<b>137 402</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Planerat underhåll	6 710 286	320 490
<b>Summa</b>	<b>6 710 286</b>	<b>320 490</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	100 803	82 277
Vatten	46 273	42 006
Sophämtning	26 811	26 240
<b>Summa</b>	<b>173 887</b>	<b>150 523</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	47 684	41 134
Övrigt	7 100	18 132
Fastighetsskatt	47 330	46 182
<b>Summa</b>	<b>102 114</b>	<b>105 448</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Juridiska kostnader	6 875	0
Övriga förvaltningskostnader	10 161	10 871
Ekonomisk förvaltning	52 243	50 781
Övriga externa kostnader	111 237	12 833
<b>Summa</b>	<b>180 516</b>	<b>74 484</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	-20 000	20 000
Sociala avgifter	-6 284	6 284
<b>Summa</b>	<b>-26 284</b>	<b>26 284</b>

Föreningen har haft för mycket upplupet styrelsearvode uppbokat tidigare, därav har kostnaden vänts under 2024. Under årsstämman 2024 beslutades det om att styrelsen inte ska ta ut arvode, utan att de ska ha en gemensam middag istället.

**NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Utdelningar på andelar i intresseför	4 473	4 200
Ränteintäkter skattekonto	966	511
<b>Summa</b>	<b>5 439</b>	<b>4 711</b>

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	490 126	419 399
Övriga räntekostnader	1 521	562
<b>Summa</b>	<b>491 647</b>	<b>419 961</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	43 527 265	10 498 520
Uppskrivning mark	0	33 028 745
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 527 265</b>	<b>43 527 265</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 738 626	-1 656 390
Årets avskrivning	-82 236	-82 236
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 820 862</b>	<b>-1 738 626</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>41 706 403</b>	<b>41 788 639</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 769 000	14 769 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
<b>Summa</b>	<b>52 769 000</b>	<b>52 769 000</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	61 477	61 477
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 477</b>	<b>61 477</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-61 477	-61 477
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-61 477</b>	<b>-61 477</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	79 697	28 274
Övriga fordringar	240	180
<b>Summa</b>	<b>79 937</b>	<b>28 454</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 198	5 830
Försäkringspremier	9 477	28 732
Förvaltning	13 061	12 695
<b>Summa</b>	<b>45 736</b>	<b>47 257</b>

**NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2023-11-28	5,01 %		1 415 000
Swedbank	2023-11-28	5,01 %		1 000 000
Swedbank	2023-11-28	5,01 %		1 900 000
Swedbank	2023-11-28	5,09 %		400 000
Swedbank	2023-11-28	5,01 %		2 500 000
Handelsbanken Stadshypote	2025-09-01	3,21 %	2 148 676	2 170 672
Handelsbanken Stadshypote	2025-06-01	4,05 %	7 215 000	
Handelsbanken Stadshypote	2025-02-28	3,65 %	2 500 000	
Handelsbanken Stadshypote	2025-03-27	3,45 %	2 500 000	
<b>Summa</b>			<b>14 363 676</b>	<b>9 385 672</b>
Varav kortfristig del			14 363 676	9 385 672

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 253 696 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**

	2024-12-31	2023-12-31
El	13 728	12 130
Utgiftsräntor	35 397	33 162
Vatten	7 713	6 181
Löner	0	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 472	3 456
Sociala avgifter	0	6 284
Förutbetalda avgifter/hyror	83 202	76 235
<b>Summa</b>	<b>144 512</b>	<b>157 448</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 389 000	7 225 000



## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Styrelsen har beslutat att beställa renovering av våra ventilationskanaler från företaget CH Vent för 2,7 Msek. Vi är tvungna att åtgärda kanalerna efter att ha fått en icke godkänd ventilationskontroll från myndigheterna. Slutavräkning med Gleipnergruppen gällande gatuvinden görs.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Ilja Jakerson  
Styrelseledamot

---

Jonas Berglund  
Styrelseledamot

---

Nils Olov Ingvar Renberg  
Ordförande

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

---

Hans Filip Bernhard Martin  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 09:40

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2025 21:12

DOCUMENT ID:

B1myp92KT1e

ENVELOPE ID:

Bklkpq2YTJL-B1myp92KT1e

DOCUMENT NAME:

Brf Opalen 2, 702001-6007 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ilja Jakerson ilja.jakerson@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 21:15 01.04.2025 21:15	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.246
2. Nils Olov Ingvar Renberg olov.renberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 07:58 02.04.2025 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.212.15
3. JONAS BERGLUND jonas.c.berglund@hotmail.se	Signed Authenticated	02.04.2025 09:39 02.04.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.116.212.221
4. Hans Filip Bernhard Martin hansfilipbernhard.martin@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 09:40 02.04.2025 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.221.100

\* 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 medlemmarna i Brf Opalen 2.

Jag har reviderat räkenskaperna för Brf Opalen 2 för verksamhetsåret 2024 och har funnit dem vara korrekta och rättvisande enligt gällande redovisningsprinciper och lagar. Jag har inte identifierat några väsentliga brister i den interna kontrollmiljön eller i styrelsens förvaltning av föreningens ekonomiska medel.

Baserat på min revision rekommenderar jag att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024. Jag bedömer att styrelsen har agerat i föreningens bästa intresse och har förvaltat föreningens tillgångar på ett betryggande sätt.

Med vänliga hälsningar,  
Filip Martin





# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 20:54

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2025 21:12

DOCUMENT ID:

H1-Ja5hF6kg

ENVELOPE ID:

HkKp9hK6yL-H1-Ja5hF6kg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse A?r 2024 (1).pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Filip Bernhard Martin	Signed	07.04.2025 20:54	eID	Swedish BankID
<a href="mailto:hansfilipbernhard.martin@gmail.com">hansfilipbernhard.martin@gmail.com</a>	Authenticated	07.04.2025 20:54	Low	IP: 151.177.106.222

\* 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