



Välkommen till årsredovisningen för Brf Opalen i Lund

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	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. 18

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 Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-11 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

Marken innehas med äganderätt.

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
Jahangir Hosseinkhah	Styrelsesuppleant
Linda Palm	Styrelsesuppleant
May Inger Levin	Styrelsesuppleant
Anna Cecilia Ingvar Lindblad	Styrelseledamot
Annica Marie Louise Flisbäck	Styrelseledamot
Johan Södergren	Styrelseledamot
Jörgen Nilsson	Styrelseledamot
Karl Thydén	Styrelseledamot
Paul Rogers Gullberg	Styrelseledamot

Valberedning

Per-Ola Börjesson
Ulf Nilsson
Peter Leander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening

Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

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

- 2024** ● Gården
- Fortsatt undersökning av läckage
 - Systematiskt Brandskyddsarbete - Brandskyddsgenomgång
 - Utbyte av brandvarnare
 - Fjärravläsning elförbruknin

Planerade underhåll

- 2025** ● Utbyte av lysrörsarmatur
- Spolning av plattor på gården
 - Stamspolning
- 2026** ● Avloppsledningar
- Obligatorisk ventilationkontroll
- 2027** ● Ytterdörrar loftgångslägenheter
- Undercentralerna fjärrvärme

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Eldupphör
Domän och hemsida	Loopia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Stockholms Elbolag
Fjärravläsning el	Infometric
Fjärravläsning el debitering av brukare	SBC
Fjärravläsning elbilsladdare	CTEK
Fjärrvärme, elnät	Kraftringen

Garageportar	Assa Abloy
Hissar inkl hisstelefon	Kone
KabelTV, bredband och porttelefon	Tele2
Kreditgivare	Nordea
Kreditupplysning	Ratsit
Renhållning, avfall	Lunds Renållningsverk
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Teknisk fasighetsförvaltning	Climat 80
Trappstädning	Climat 80

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har sedan januari 2024 avläst all elförbrukning webbaserat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under verksamhetsåret i efterhand erhållit 500 000kr i ersättning, som är kopplat till den fasadrenovering som föreningen gjorde under 2021.

Ekonomi i föreningen är fortsatt stabil med gott kassaflöde och goda likvida tillgångar. I takt med att föreningens lån löpt ut har dessa bundits på för tillfället gynnsamma räntenivåer och lång bindningstid. Räntenivåerna ligger under föreningens räntetålighet med nuvarande avgifter men för att ta höjd för ökad räntekostnad när lånedelen som förfaller 2026 löper ut har styrelsen beslutat att höja avgiften med 2,5% från och med 2025-01-01. Nuvarande avgiftsnivå, i kombination med föreningens goda ekonomi, är på en nivå som säkerställer en god långsiktig förvaltning och att framtida avgiftshöjningar kan hållas stabila utan att behöva korrigera med höga höjningar enstaka år.

Föreningen omsatte två lånedelar under 2024. 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 0,66% ränta löper till 2026-07-15

Lån 2 med 2,75% ränta löper till 2027-10-20

Lån 3 med 2,86% ränta löper till 2028-11-15

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Arbetet med kvarvarande läckaget i vårt garage och på plåttak har fortsatt.

Föreningens underhållsplan är ett levande dokument som uppdateras löpande varje år och ger en god bild över framtida underhållsbehov. På grund av ett tekniskt problem i Excel-filen har underhållsplanen inte uppdaterats under 2024. Felet har hittats och förväntas korrigeras våren 2025 så att underhållsplanen åter kan uppdateras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 294 898	4 373 785	4 105 168	4 084 001
Resultat efter fin. poster	-827 336	-2 191 528	-449 542	-9 658 800
Soliditet (%)	68	68	68	68
Yttre fond	1 184 561	1 018 704	582 000	2 087 634
Taxeringsvärde	194 000 000	194 000 000	194 000 000	138 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	778	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,6	92,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 341	9 436	9 532	9 628
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 341	9 436	9 532	9 628
Sparande per kvm totalyta, kr	297	-50	240	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	58	47	50
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	94	90	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	17	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	168	158	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	1,61	-	-
Räntekänslighet (%)	12,36	12,13	-	-

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 el (totalt 112 301 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 underhåll och avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Det negativa resultatet har i huvudsak uppstått genom att föreningen har renoverat gård och utemiljön samt haft konsult och advokatkostnader kopplade till läckage och tidigare genomförd fasadrenovering. Vi har i sin helhet finansierat åtgärderna med egna medel. BRF Opalen har fortfarande betryggande likvida tillgångar efter åtgärderna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	116 253 000	-	-	116 253 000
Fond, yttre underhåll	1 018 704	-416 143	582 000	1 184 561
Balanserat resultat	-7 753 162	-1 775 385	-582 000	-10 110 547
Årets resultat	-2 191 528	2 191 528	-827 336	-827 336
Eget kapital	107 327 014	0	-827 336	106 499 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 528 548
Årets resultat	-827 336
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-582 000
Totalt	-10 937 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	525 375
Balanseras i ny räkning	-10 412 508

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 294 898	4 373 785
Övriga rörelseintäkter	3	550 110	42 527
Summa rörelseintäkter		4 845 008	4 416 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 608 054	-3 374 053
Övriga externa kostnader	9	-438 163	-799 056
Personalkostnader	10	-142 291	-144 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 576 648	-1 559 015
Summa rörelsekostnader		-4 765 156	-5 877 015
RÖRELSERESULTAT		79 852	-1 460 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 423	68 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-974 611	-799 029
Summa finansiella poster		-907 188	-730 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-827 336	-2 191 528
ÅRETS RESULTAT		-827 336	-2 191 528

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	153 052 256	154 602 644
Maskiner och inventarier	13	220 218	102 128
Summa materiella anläggningstillgångar		153 272 473	154 704 771
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		153 272 473	154 704 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 627	33 862
Övriga fordringar	14	761 490	728 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 587	0
Summa kortfristiga fordringar		916 704	761 886
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 364 974	2 255 586
Summa kassa och bank		2 364 974	2 255 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 281 677	3 017 472
SUMMA TILLGÅNGAR		156 554 150	157 722 243

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 253 000	116 253 000
Fond för yttre underhåll		1 184 561	1 018 704
Summa bundet eget kapital		117 437 561	117 271 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 110 547	-7 753 162
Årets resultat		-827 336	-2 191 528
Summa fritt eget kapital		-10 937 884	-9 944 690
SUMMA EGET KAPITAL		106 499 677	107 327 014
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 789 220	16 570 024
Summa långfristiga skulder		32 789 220	16 570 024
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 044 186	32 763 374
Leverantörsskulder		187 849	261 594
Skatteskulder		180 264	174 048
Övriga kortfristiga skulder		16 571	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	836 383	626 189
Summa kortfristiga skulder		17 265 253	33 825 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 554 150	157 722 243

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	79 852	-1 460 703
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 576 648	1 559 015
	1 656 500	98 312
Erhållen ränta	67 423	68 204
Erlagd ränta	-945 015	-707 437
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	778 908	-540 921
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-218 552	7 497
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	129 640	101 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	689 996	-432 223
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-144 350	-27 725
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144 350	-27 725
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	128 706	0
Amortering av lån	-628 698	-499 992
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-499 992	-499 992
ÅRETS KASSAFLÖDE	45 654	-959 940
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 856 004	3 815 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 901 657	2 856 004

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	10 %
Byggnad	1 - 10 %
Okänt konto: 1232	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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 835 908	3 706 224
Rabatter p-platser/garage moms	0	-911
Hysesintäkter garage	15 816	19 111
Hysesintäkter garage, moms	215 642	237 072
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-1 822
Elintäkter avräkning, moms	0	8 871
El	13 320	0
El, moms	149 304	356 394
Elintäkter laddstolpe	3 990	11 200
Elintäkter laddstolpe moms	26 621	19 878
Övriga intäkter	0	300
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	200
Dröjsmålsränta	0	76
Pantsättningsavgift	5 682	9 408
Överlåtelseavgift	9 671	7 773
Administrativ avgift	2 205	0
Andrahandsuthyrning	16 730	0
Öres- och kronutjämning	9	10
Summa	4 294 898	4 373 785

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	49 500	0
Övriga intäkter	500 610	-459
Försäkringsersättning	0	42 986
Summa	550 110	42 527

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	203 676	208 608
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	12 111
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 531	0
Hissbesiktning	13 558	0
Brandskydd	14 334	7 844
Gårdkostnader	10 470	6 833
Gemensamma utrymmen	31 018	3 324
Garage/parkering	13 928	0
Snöröjning/sandning	4 969	6 163
Serviceavtal	33 725	28 721
Förbrukningsmaterial	666	1 050
Summa	328 875	274 654

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	1 008 920
Trapphus/port/entr	0	4 097
Dörrar och lås/porttele	59 129	50 598
VVS	23 397	2 730
Värmeanläggning/undercentral	825	0
Ventilation	32 705	0
Elinstallationer	0	1 890
Hissar	55 416	23 917
Tak	0	264 782
Balkonger/altaner	0	28 454
Mark/gård/utemiljö	0	2 891
Garage/parkering	5 516	0
Skador/klotter/skadegörelse	30 853	57 636
Summa	207 842	1 445 914

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	416 143
Mark/gård/utemiljö	459 375	0
Garage/parkering	66 000	0
Summa	525 375	416 143

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	443 692	300 905
Uppvärmning	550 416	492 722
Vatten	173 945	86 485
Sophämtning/renhållning	77 960	70 984
Summa	1 246 013	951 096

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 382	22 811
Skadedjursförsäkring	8 676	0
Självrisk	0	10 000
Kabel-TV	130 611	164 450
Fastighetsskatt	91 280	88 984
Summa	299 949	286 245

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	180
Tele- och datakommunikation	6 594	20 491
Juridiska åtgärder	100 453	229 695
Inkassokostnader	734	3 437
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 738	15 238
Styrelseomkostnader	6 882	0
Fritids och trivselkostnader	960	8 256
Föreningskostnader	16 751	12 971
Förvaltningsarvode enl avtal	101 629	88 646
Överlåtelsekostnad	8 024	12 866
Pantsättningskostnad	9 746	11 032
Administration	11 873	8 090
Konsultkostnader	160 780	381 884
Bostadsrätterna Sverige	0	6 270
Summa	438 163	799 056

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	120 300	110 250
Arbetsgivaravgifter	21 991	34 641
Summa	142 291	144 891

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	972 965	799 011
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 646	0
Övriga räntekostnader	0	18
Summa	974 611	799 029

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 781 300	170 788 375
Årets inköp	0	-7 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 781 300	170 781 300
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 178 656	-14 628 329
Årets avskrivning	-1 550 388	-1 550 327
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 729 044	-16 178 656
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 052 256	154 602 644
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 959	235 159
Inköp	144 350	34 800
Utgående anskaffningsvärde	414 309	269 959
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-167 831	-159 143
Avskrivningar	-26 260	-8 688
Utgående avskrivning	-194 091	-167 831
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	220 218	102 128

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	216 667	119 467
Momsavräkning	8 139	8 139
Transaktionskonto	455 244	371 780
Borgo räntekonto	81 440	228 637
Summa	761 490	728 024

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	28 718	0
Förutbet fast skötsel	18 516	0
Förutbet kabel-TV	18 975	0
Förutbet bredband	23 572	0
Upplupna intäkter	28 806	0
Summa	118 587	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-07-15	0,66 %	16 570 024	16 736 688
Nordea	2025-08-16	3,83 %	15 710 858	15 877 522
Nordea	2027-10-20	2,75 %	16 552 524	16 719 188
Summa			48 833 406	49 333 398
Varav kortfristig del			16 044 186	32 763 374

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 333 446 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	564	0
Uppl kostn el	44 845	0
Uppl kostnad Värme	71 427	0
Uppl kostn räntor	167 788	138 192
Uppl kostn vatten	41 109	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 897	0
Uppl kostnad arvoden	101 430	101 430
Beräknade uppl. sociala avgifter	43 645	43 645
Förutbet hyror/avgifter	359 678	342 922
Summa	836 383	626 189

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 000 000	55 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer under januari/februari byta ut samtliga lysrör i de gemensamma lokalerna förutom de i trapphusen som redan är utbytta.

Underskrifter

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

Lund

Anna Cecilia Ingvar Lindblad
Styrelseledamot

Annica Marie Louise Flisbäck
Styrelseledamot

Johan Södergren
Styrelseledamot

Jörgen Nilsson
Styrelseledamot

Karl Thydén
Styrelseledamot

Paul Rogers Gullberg
Styrelseledamot

Tommy Persson
Ordförande

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 23:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 12:47

DOCUMENT ID:

H1-JP9P1Lx

ENVELOPE ID:

rkLxJD9wkxx-H1-JP9P1Lx

DOCUMENT NAME:

Brf Opalen i Lund, 769606-0925 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMMY PERSSON xela86@msn.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:50 24.04.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.67.72
2. ANNICA MARIE LOUISE FLISBÄCK annica.flisback@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 12:59 24.04.2025 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.170.189
3. JÖRGEN NILSSON jorgen.3.nilsson@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:12 24.04.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.64.40
4. JOHAN SÖDERGREN johan.o.sodergren@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:15 24.04.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.162.185
5. Paul Rogers Gullberg paul.gullberg@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 13:30 24.04.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.129.40
6. Anna Cecilia Ingvar Lindblad cecilia.lindblad@assemblin.se	Signed Authenticated	24.04.2025 20:04 24.04.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.238.74
7. KARL THYDÉN karl.thyden@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 20:26 24.04.2025 20:21	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.69.221
8. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	Signed Authenticated	24.04.2025 23:01 24.04.2025 23:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

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

Custom events

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

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 2024.

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 2024-12-31 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 2024.

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.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 23:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 12:47

DOCUMENT ID:

ry-b1wcvyel

ENVELOPE ID:

rJZg1D5Dkxg-ry-b1wcvyel

DOCUMENT NAME:

rb Opalen i Lund.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	 Signed	24.04.2025 23:01	eID	Swedish BankID
david.walman@ravisor.se	Authenticated	24.04.2025 23:01	Low	IP: 83.227.18.88

* 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