



Välkommen till årsredovisningen för Brf Opalen nr 8

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-21 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 8	1925	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 632 kvm och 2 lokaler om 245 kvm. Byggnadernas totalyta är 3877 kvm.

Styrelsens sammansättning

Staffan Junel	Ordförande
Karin Eva Christina Emilson	Styrelseledamot
Niklas Ekvall	Styrelseledamot
Per Erik Vitasp	Styrelseledamot
Robert Reuterhäll	Styrelseledamot
Jesper Gådin	Suppleant
Sara Hovstadius	Suppleant

Valberedning

Måns Jacobsson
Vivian Jönsson
Elisabeth Lanz
Mark Wojt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening eller av ledamot i förening med suppleant

Revisorer

Håkan Lissinger	Internrevisor	Ordinarie
Magnus Hamberg	Auktoriserad revisor	Parsells Revisionsbyrå AB
Anders Boyssen	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-22. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2043.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Spolning av avlopp
- 2022** ● OVK - Vart 6e år
Målning trapphus gårdshus - Bättringsmålning
Tätning av fönster - Underhåll
- 2021** ● Bättringsmålade trapphus - Underhåll
Rensning skorsten - Underhåll
- 2020** ● Målning av entré - Underhåll
Stegar mm för takarbete - Myndighetskrav
- 2019** ● Råttgiljotin - Hindra råttor i avloppssystemet
Bredband - Anslutning till STOKAB
- 2018-2019** ● Stenplattor entré 1:an och 12:an - Underhåll, slipning
- 2018** ● Drift/Service VV - Underhåll, byte av ventiler
Spolning av avlopp - Var planerat till 2019 men tidigare lades till 2018 pga stopp i Gårdhuset.
Ny takvärmeanläggning - Underhåll
- 2017-2018** ● Radonmätning - Redovisat februari 2018
- 2017** ● Brandskyddsanalys
- 2016** ● Hisskorgar - nya golv, målning
- 2015-2016** ● Renovering av innergård
Fasadrenovering gårdshus - Åtgärdat putssläpp

- 2015 ● OVK godkänt
Takmålning - Alla tak har målats/åtgärdas
- 2014 ● Byte drivaxel i ettans hiss
- 2013-2014 ● Översyn och åtgärd elledningar
- 2013 ● Spolning av alla avlopp
Tak över gårdshusets entré
Renovering av tvättstugan
- 2012 ● Byte av värmeväxlare
Installation av termostater på alla element
- 2011 ● Fönsterrenovering - Garanti i 5 år
- 2010-2011 ● Brand- o säkerhetsanalys m efterfölj åtgärder
- 2010 ● Hissrenovering - Serviceåtagande i 2 år - Nytt löpande serviceavtal
Nya garagedörrar med ovanljus
Cykeltak och förbättrad placering av sopkärl
- 2009 ● Eluppvärmning stuprör - Komplettering
Portar och passager - Nya portar/passager med automatisk dörröppning
- 2008 ● Målning av taket
- 2006 ● Eluppvärmning stuprör
- 2005 ● Renovering av balkonger - Nya balkongplattor och förstärkning av balkar.
Fönsterventiler
Omputsning av fasad - Hel omputsning av fasad mot gatan.
- 2002 ● Snörasskydd på tak - Komplettering 2006
Utvändig målning fönster mot gata
- 1987 ● Rörstambyte
- 1984 ● Elstambyte

Planerade underhåll

- 2025 ● Förbättrade låssystem
- 2024 ● Byte av tryckstegringspump
Byte av avloppsrör till hyreslokal

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Driftia

Ekonomisk förvaltning	SBC
Söderbergs mattleasing	Entrémattor
Stockholms Stadsnät	Internet
TV	Sappa
Råttgiljotin	Anticimex
Snöskottning	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Trappstädning	A. Petersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av höjda räntor och väsentligt höjda avgifter för taxebundna kostnader höjdes avgifterna från och med 1 januari 2023. Under 2023 lades lånen om till annan bank för att få ner räntekostnaderna för 2024. Hyror för garage har höjts liksom hyran för föreningens uthyrda lokal.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 11%.

Övriga uppgifter

Stadgarna reviderades under 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 697 171	2 420 032	2 412 116	2 456 438
Resultat efter fin. poster	105 861	-47 881	209 722	42 313
Soliditet (%)	8	8	7	5
Yttre fond	1 505 144	1 202 611	698 611	631 342
Taxeringsvärde	168 011 000	168 011 000	119 807 000	119 807 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	651	588	588	588
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 454	1 463	1 868	1 872
Sparande per kvm	138	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	20	13	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	153	149	135
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	18	17	17
Energikostnad per kvm	202	191	179	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,11	-	-	-
Räntekänslighet	2,23	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	325 200	-	-	325 200
Upplåtelseavgifter	2 366 000	-	-	2 366 000
Fond, yttre underhåll	1 202 611	-201 500	504 033	1 505 144
Uppskrivningsfond	2 650 445	-	-	2 650 445
Balanserat resultat	-5 946 005	153 619	-504 033	-6 296 420
Årets resultat	-47 881	47 881	105 861	105 861
Eget kapital	550 369	0	105 861	656 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 792 387
Årets resultat	105 861
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-504 033
Totalt	-6 190 559
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	108 421
Balanseras i ny räkning	-6 082 138

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	2 697 171	2 420 032
Övriga rörelseintäkter	3	4 418	0
Summa rörelseintäkter		2 701 589	2 420 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 755 514	-1 821 075
Övriga externa kostnader	9	-181 171	-158 527
Personalkostnader	10	-136 769	-114 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 912	-318 992
Summa rörelsekostnader		-2 392 366	-2 412 645
RÖRELSERESULTAT		309 223	7 387
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 158	4 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-218 521	-59 861
Summa finansiella poster		-203 363	-55 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		105 861	-47 881
ÅRETS RESULTAT		105 861	-47 881

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	5 082 197	5 401 109
Summa materiella anläggningstillgångar		5 082 197	5 401 109
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 084 997	5 403 909
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 331 993	42 519
Övriga fordringar	14	1 812 593	1 362 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	37 737
Summa kortfristiga fordringar		3 144 586	1 442 399
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 236	1 140
Summa kassa och bank		5 236	1 140
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 149 822	1 443 539
SUMMA TILLGÅNGAR		8 234 819	6 847 448

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 691 200	2 691 200
Uppskrivningsfond		2 650 445	2 650 445
Fond för yttre underhåll		1 505 144	1 202 611
Summa bundet eget kapital		6 846 789	6 544 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 296 420	-5 946 005
Årets resultat		105 861	-47 881
Summa fritt eget kapital		-6 190 559	-5 993 887
SUMMA EGET KAPITAL		656 230	550 369
Långfristiga skulder	18		
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder	18		
Skulder till kreditinstitut		5 312 965	5 312 965
Leverantörsskulder		1 518 598	252 556
Skatteskulder		8 095	5 085
Övriga kortfristiga skulder		0	47 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	738 931	679 403
Summa kortfristiga skulder		7 578 589	6 297 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 234 819	6 847 448

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	309 223	7 387
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	318 912	318 992
	628 135	326 378
Erhållen ränta	15 158	4 593
Erlagd ränta	-220 778	-60 048
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	422 516	270 923
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 204 692	-124 229
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 283 768	218 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501 591	365 159
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 332 000	0
Amortering av lån	-1 332 000	-1 472 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 472 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	501 591	-1 107 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 316 206	2 423 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 817 797	1 316 206

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Opalen nr 8 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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:

Byggnad	1,5 - 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 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 1 589 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	2 368 944	2 128 390
Årsavgifter garage	9 168	8 237
Hysesintäkter lokaler	147 801	136 037
Hysesintäkter garage	154 760	142 560
Deb. fastighetsskatt	9 341	0
Dröjsmålsränta	68	0
Pantsättningsavgift	3 150	4 830
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	0	-22
Summa	2 697 171	2 420 032

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	4 418	0
Summa	4 418	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	70 539	67 167
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 195	18 214
Larm och bevakning	0	5 444
Städning enligt avtal	72 456	78 494
Hissbesiktning	5 840	4 552
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	89 375
Brandskydd	8 414	0
Gårdkostnader	2 658	2 405
Gemensamma utrymmen	5 624	16 319
Snöröjning/sandning	53 475	46 559
Serviceavtal	37 737	63 099
Mattvätt/Hyrmattor	27 104	26 907
Förbrukningsmaterial	20 632	1 520
Summa	310 673	420 054

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	10 995	4 376
Trapphus/port/entr	700	5 453
Dörrar och lås/porttele	4 863	14 351
VVS	41 568	71 731
Ventilation	3 981	0
Elinstallationer	16 996	16 864
Hissar	50 759	8 016
Tak	0	27 090
Fönster	8 000	0
Garage/parkering	4 969	2 525
Skador/klotter/skadegörelse	26 955	0
Summa	169 786	150 406

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	153 500
VVS	103 058	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 363	0
Fönster	0	48 000
Summa	108 421	201 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	65 977	72 647
Uppvärmning	634 871	566 241
Vatten	82 023	65 609
Sophämtning/renhållning	73 525	53 189
Summa	856 396	757 686

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	78 099	72 001
Kabel-TV	74 597	64 897
Bredband	49 104	49 104
Fastighetsskatt	108 437	105 427
Summa	310 237	291 429

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	986	625
Tele- och datakommunikation	3 757	2 066
Inkassokostnader	0	1 507
Revisionsarvoden extern revisor	29 193	25 781
Styrelseomkostnader	0	155
Fritids och trivselkostnader	1 118	104
Föreningskostnader	6 814	2 450
Förvaltningsarvode enl avtal	110 624	107 535
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	7 595	12 404
Bostadsrätterna Sverige	5 900	5 900
Föreningsavgifter	5 730	0
Summa	181 171	158 527

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	107 000	86 750
Revisionsarvode arvoderad	3 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	26 769	22 301
Summa	136 769	114 051

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	218 332	59 747
Dröjsmålsränta	189	0
Övriga räntekostnader	0	114
Summa	218 521	59 861

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 230 177	11 230 177
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 230 177	11 230 177
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 829 068	- 5 510 076
Årets avskrivning	-318 912	-318 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 147 980	-5 829 068
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 082 197	5 401 109
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>813 000</i>	<i>813 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 063 000	47 063 000
Taxeringsvärde mark	120 948 000	120 948 000
Summa	168 011 000	168 011 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32	47 077
Klientmedel	0	1 133 525
Transaktionskonto	1 797 506	0
Borgo räntekonto	15 056	181 541
Summa	1 812 593	1 362 143

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	37 737
Summa	0	37 737

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-27	4,67 %	1 332 000	0
Stadshypotek	2024-03-27	4,67 %	3 980 965	0
SEB	Löst	0 %	0	1 332 000
SEB	Löst	0 %	0	3 980 965
Summa			5 312 965	5 312 965
Varav kortfristig del			5 312 965	5 312 965

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 312 965 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**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	1 551	3 808
Uppl kostnad arvoden	110 000	95 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 562	29 687
Förutbet hyror/avgifter	592 818	550 908
Summa	738 931	679 403

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 407 600	8 407 600

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 kommer kostnadsökningarna att fortsätta och föreningen har därför höjt avgifterna från 1 januari 2024 med 8,9 %.

Underskrifter

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

Stockholm

Karin Eva Christina Emilson
Styrelseledamot

Niklas Ekvall
Styrelseledamot

Per Erik Vitasp
Styrelseledamot

Robert Reuterhäll
Styrelseledamot

Staffan Junel
Ordförande

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

Ordinarie
Håkan Lissinger
Internrevisor

Parsells Revisionsbyrå AB
Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Opalen nr 8

Org.nr 702001-6015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen nr 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De upplyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Opalen nr 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Parsells Revisionsbyrå AB

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Håkan Lissinger
Revisor