



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Opalen i Täby



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggningen Azalean ga:6. Föreningens andel är 50 procent. Gemensamhetsanläggningen förvaltar gator, parkering, gatubelysning och ledningsnät.

Styrelsen

Pia Ivarsson	Ordförande
Björn Ekström	Ledamot
Hans Zetterberg	Ledamot

Jan Karlsson	Suppleant
Karin Sjöfors	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Karlsson, Karin Sjöfors och Hans Zetterberg.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Toresson Revision AB
Toresson Revision AB

Valberedning

Ulla Ekström
Ulla Svärding Karlsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
AZALEAN 30	1993	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och elpanna som är vattenburen. Tappvarmvatten värms upp med elanslutning beredare.

Byggnadsår och ytor

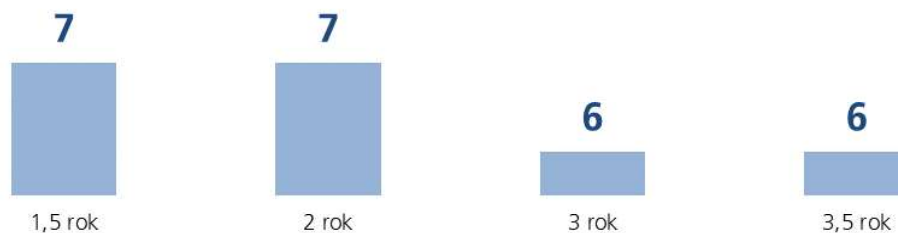
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 620 m², varav 1 620 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattninglägenhet
Tvättstuga
Övrigt

Kommentar

Gemensamhetslokalerna inrymmer stor matsal med pentry, bibliotek, biljardrum, motionsrum och snickarbod.

12 carportplatser med motorvärmarruttag, 9 parkeringsplatser varav 7 platser har tillgång till motorvärmarruttag.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av samtliga avloppsstammar	2021	Filmning av huvudstammarna
Byte av radiatortermostater samt ventiler	2021	
Lägenhetssyn	2021	I samband med OVK
Rensning- frånluftskanaler, OVK-besiktning	2021	Utav 26 fläktmotorer så byttes 11 och 8 rengjordes.
Upprustning av utemiljön runt gemensamhetsanläggningen	2020	
Hissrenovering etapp 2	2019	Modernisering och uppgradering till 2019 års nivå
Utemiljö förnygring och utveckling av växtligheten	2018 - 2021	Ett stegvis arbete
Energideklaration	2018	
Radonmätning	2018	
Hissrenovering etapp 1	2018	Byte av korgdörrar
Byte VV-tank mot slingtank och omkoppling av förvärmning varmvatten	2017	
Balkongbesiktning	2016	
Utredning energibesparing avseende utbyte av radiatortermostater	2016	För närvarande är besparingen för liten i förhållande till kostnaden
Bergvärmeanläggningen togs i drift	2010	Energiinbesparing enligt förhandskalkyl
Planerat underhåll	År	
Energibalansering och ev byte av stamventiler	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

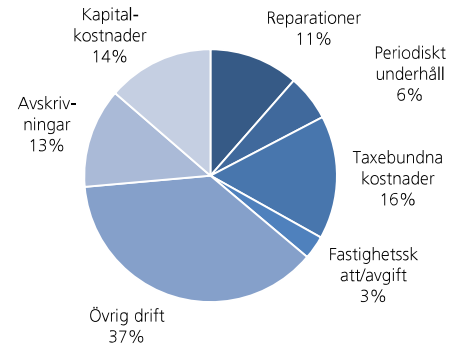
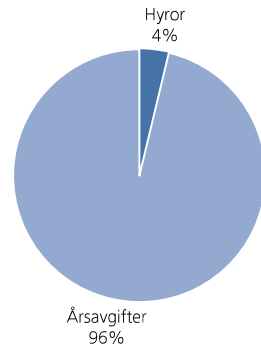
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Hissgruppen Sverige AB
Trappstäd	Holper Service AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	784 143	753 473
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 783 631	1 781 094
Finansiella intäkter	67	0
Minskning kortfristiga fordringar	8 285	0
	1 791 983	1 781 094
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	910 813	743 841
Finansiella kostnader	168 989	184 548
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 690
Minskning av långfristiga skulder	651 724	801 724
Minskning av kortfristiga skulder	40 483	7 622
	1 772 009	1 750 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	804 117	784 143
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	19 974	30 670

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har en extraamortering genomförts med 500 000 kr. Ränteläget är fortsatt gott så det finns chans för föreningen att även under 2022 klara av att göra ytterligare extraamorteringar på föreningens lån. Detta fortsätter då att förbättra den långsiktiga finansiella ställningen, dock förblir räntekänsligheten ännu fortsatt stor.

Flera av föreningens lån har varit föremål för att sättas om. Banken uppskattade styrelsens redovisade gedigna långsiktiga arbete med ekonomi och underhåll. De kunde därför tillmötesgå och erbjuda föreningen bra villkor och lägre räntenivåer.

Underhåll

Under året har en ny underhållsplan arbetats fram som sträcker sig ända till 2050. Initialt gjordes ett omfattande förberedande arbete med besiktningar både in- och utvändigt. Resultatet är dels en bra översiktlig sammanställning, dels ett djupare underlag som underlättar och stödjer styrelsens långsiktiga och ekonomiska planering. Styrelsen valde en period på 30 år men har även lagt in underhållsinsatser för bedömda kostnader för 2055 resp. 2070, detta som en påminnelse för framtida styrelser.

2021 har följande underhåll utförts:

- Samtliga avloppsstammar har spolats och alla huvudstammar har filmats. Allt med ett gott resultat
- OVK-besiktning genomförts. Efter besiktningen så har föreningen bytt ut 11 av 26 fläktmotorer samt rengjort 8 motorer.
- Samtliga radiatorventiler och termostater har bytts.
- Lägenhetssyn har genomförts med ett gott resultat. Dessutom lades fokus och uppmärksamhet på fungerande brandvarnare i lägenheterna. Ansvaret innehar medlemmen själv. Idag har samtliga fungerande brandvarnare.

Samkväm

Under andra halvåret har föreningen arrangerat ett antal samkväm både ute och i våra gemensamma lokaler. Arrangemangen har varit väl besökta och uppskattade av våra medlemmar.

Trädgård

Vår trädgårdsgrupp har under året fortsatt att förnygra den befintliga utemiljön samt planerat nya växter med ett gott och trevligt resultat till allas glädje. Föreningens utemiljö bjuder in till spontana möten vid våra trevliga sittgrupper.

Under hösten genomfördes 2 städdagar. Arbete utfördes både inne i våra gemensamma lokaler och ute där det röjdes och krattades. Majoriteten av medlemmarna deltog. Aktiviteten avslutades med korvgrillning och kaffe.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 056	1 056	1 056	1 056
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 442	8 844	9 339	9 574
Elkostnad/m ² totalyta	81	66	81	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	37	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	114	111	141
Soliditet (%)	42	40	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	546	695	223	188
Nettoomsättning (tkr)	1 778	1 778	1 783	1 783

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 620 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 929 786	0	0	5 929 786
Fond för yttre underhåll	3 070 298	27 000	500 000	2 543 298
S:a bundet eget kapital	9 000 084	27 000	500 000	8 473 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	642 254	-27 000	194 763	474 491
Årets resultat	545 954	545 954	-694 763	694 763
S:a fritt eget kapital	1 188 208	518 954	-500 000	1 169 254
S:a eget kapital	10 188 292	545 954	0	9 642 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	545 954
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	669 254
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 000
summa balanserat resultat	1 188 208

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 188 208
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 778 478	1 778 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 153	2 716
Summa rörelseintäkter		1 783 631	1 781 094
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-749 572	-566 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 800	-108 605
Personalkostnader	Not 6	-69 441	-68 774
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 942	-157 942
Summa rörelsekostnader		-1 068 755	-901 783
RÖRELSERESULTAT		714 876	879 311
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 989	-184 548
Summa finansiella poster		-168 922	-184 548
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		545 954	694 763
ÅRETS RESULTAT		545 954	694 763

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	23 322 311	23 480 253
Summa materiella anläggningstillgångar		23 322 311	23 480 253
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 325 111	23 483 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	844 908	833 219
Summa kortfristiga fordringar		844 908	833 219
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		844 908	833 219
SUMMA TILLGÅNGAR		24 170 019	24 316 272

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 929 786	5 929 786
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 070 298	2 543 298
Summa bundet eget kapital		9 000 084	8 473 084
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		642 254	474 491
Årets resultat		545 954	694 763
Summa ansamlad förlust		1 188 208	1 169 254
SUMMA EGET KAPITAL		10 188 292	9 642 338
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 500 000	14 169 408
Summa långfristiga skulder		4 500 000	14 169 408
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 175 684	158 000
Leverantörsskulder		34 914	84 043
Skatteskulder		75 088	72 956
Övriga skulder		13 462	11 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	182 579	178 123
Summa kortfristiga skulder		9 481 727	504 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 170 019	24 316 272

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Värme/kylanläggning	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 710 809	1 710 809
Hyror parkering	17 050	15 400
Hyror carport	49 000	50 400
Hysesrabatt	0	-200
Gästlägenhet	1 600	1 950
Öresutjämning	19	19
	1 778 478	1 778 378

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	5 153	2 716
	5 153	2 716

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	53 316	53 122
	Städning enligt beställning	7 900	514
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 750	0
	Hissbesiktning	4 526	4 455
	Gemensamma utrymmen	0	1 546
	Gård	4 775	1 302
	Serviceavtal	15 100	14 848
	Förbrukningsmateriel	3 257	4 442
	Teleport/hissanläggning	1 500	1 500
	Brandskydd	2 590	7 200
	Fordon	209	0
		126 923	88 929
	Reparationer		
	Lås	11 887	4 239
	VVS	51 125	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 275	12 866
	Ventilation	62 659	0
	Hiss	10 624	924
	Vattenskada	0	77 023
		140 570	95 052
	Periodiskt underhåll		
	VVS	73 072	0
		73 072	0
	Taxebundna kostnader		
	El	130 775	106 805
	Vatten	34 879	31 663
	Sophämtning/renhållning	28 712	27 792
		194 366	166 260
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 254	22 195
	Samfällighetsavgift	77 325	80 744
	Bredband	76 128	76 128
		176 707	179 067
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 934	37 154
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	746 982	566 462
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 251	918
	Tele- och datakommunikation	6 158	5 061
	Revisionsarvode extern revisor	15 021	14 306
	Föreningskostnader	2 500	2 138
	Fritids- och trivselkostnader	3 988	3 174
	Studieverksamhet	0	4 434
	Förvaltningsarvode	54 080	52 924
	Administration	980	5 447
	Korttidsinventarier	1 764	13 952
	Konsultarvode	0	950
	Tidningar facklitteratur	1 158	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 850
		91 800	108 605

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	9 441	8 774
		69 441	68 774
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	126 073	126 073
	Förbättringar	31 870	31 870
		157 942	157 942
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 992 139	26 992 139
	Utgående anskaffningsvärde	26 992 139	26 992 139
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 511 886	-3 353 943
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 942	-157 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 669 828	-3 511 886
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 322 311	23 480 253
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	765 000	765 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
		31 400 000	31 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 400 000	31 400 000
		31 400 000	31 400 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	40 791	39 439
	Klientmedel hos SBC	502 056	784 143
	Fordringar kreditfakturor	0	9 637
	Räntekonto hos SBC	302 061	0
		844 908	833 219

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 543 298	2 016 298
	Reservering enligt stadgar	27 000	27 000
	Reservering enligt stämmobeslut	500 000	500 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 070 298	2 543 298

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,900 %	2 618 552	3 220 276	2022-01-17
	Handelsbanken	1,230 %	6 557 132	6 607 132	2022-03-01
	Handelsbanken	1,180 %	4 500 000	4 500 000	2026-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		13 675 684	14 327 408	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 175 684	-158 000	
			4 500 000	14 169 408	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 996 044 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	4 250	8 500
	Sociala avgifter	2 671	2 671
	Ränta	9 188	13 830
	Avgifter och hyror	142 319	153 122
	Samfällighet	21 561	0
	Brandskydd	2 590	0
		182 579	178 123

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer en energibalansering av värmesystemet ske. Det innebär att varje radiator (element) ska finkalibreras för att få rätt KV-värde. Eventuellt kommer då också stamventiler bytas.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Täby den / 2022

Pia Ivarsson
Ordförande

Björn Ekström
Ledamot

Hans Zetterberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby, org.nr 716421-8567.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen i Täby för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Opalen i Täby för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 grunder 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 den / 2022

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 710 000	1 710 809	1 710 000
Hyror parkering	12 000	17 050	12 000
Hyror carport	50 000	49 000	50 000
Gästlägenhet	0	1 600	0
Öresutjämning	0	19	0
Övriga intäkter	0	5 153	0
	1 772 000	1 783 631	1 772 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-56 000	-53 316	-55 000
Städning enligt beställning	0	-7 900	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 750	-60 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 526	-5 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	0	-8 000
Gård	-20 000	-4 775	-10 000
Serviceavtal	-16 000	-15 100	-26 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-3 257	-10 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 500	-2 000
Brandskydd	-10 000	-2 590	-10 000
Fordon	0	-209	0
	-127 000	-126 923	-196 000
Reparationer			
Lås	0	-11 887	0
VVS	0	-51 125	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 275	0
Ventilation	0	-62 659	0
Hiss	0	-10 624	0
Övrigt	-100 000	0	-200 000
	-100 000	-140 570	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-250 000
VVS	-250 000	-73 072	0
	-250 000	-73 072	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-112 000	-130 775	-150 000
Vatten	-32 000	-34 879	-61 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-28 712	-28 000
	-173 000	-194 366	-239 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 254	-21 000
Samfällighetsavgift	-100 000	-77 325	-120 000
Bredband	-80 000	-76 128	-80 000
	-204 000	-176 707	-221 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-37 934	-36 000
	-36 000	-37 934	-36 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 251	-2 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 158	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-15 021	-15 000
Föreningskostnader	-7 000	-2 500	-7 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-3 988	-5 000
Studieverksamhet	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-56 000	-54 080	-55 000
Administration	-5 000	-980	-5 000
Korttidsinventarier	-5 000	-1 764	-5 000
Konsultarvode	0	0	-25 000
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 158	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 900	-5 000
	-116 000	-91 800	-140 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 441	-10 000
	-70 000	-69 441	-71 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-127 000	-126 073	-127 000
Förbättringar	-32 000	-31 870	-32 000
	-159 000	-157 942	-159 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 235 000	-1 068 755	-1 512 000
RÖRELSERESULTAT	537 000	714 876	260 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	61	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Låneräntor	-200 000	-168 989	-200 000
	-200 000	-168 922	-200 000
RESULTAT	337 000	545 954	60 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se