



# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Opalen i Täby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2070.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2022-05-18 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
Petra Geierstad	Ledamot
Jan Karlsson	Ledamot
Anders Ericsson	Suppleant
Monica Pettersson Löf	Suppleant
Karin Sjöfors	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Ekström, Anders Ericsson, Petra Geierstad, Pia Ivarsson, Monica Pettersson Löf och Karin Sjöfors.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson  
Camilla Lindstaf

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

#### Valberedning

Ulla Ekström  
Ulla Svärding Karlsson

Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09.

#### 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 elansluten beredare.

#### Byggnadsår och ytor

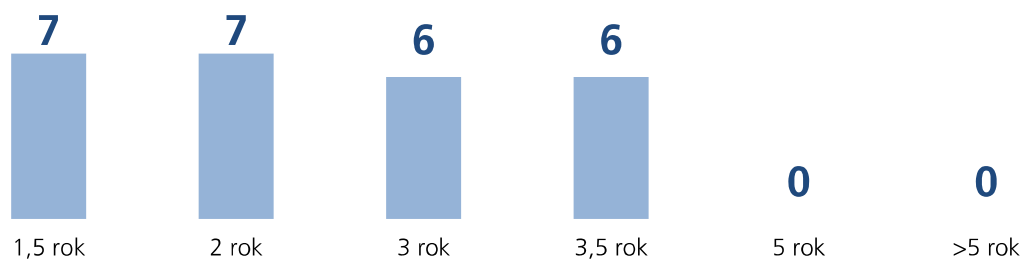
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 2 flerbostadshus med mellanliggande låghus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 620 m<sup>2</sup>, varav 1 620 m<sup>2</sup> utgör boyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Gemensamhetslokal	Gemensamhetslokalerna inrymmer stor matsal med pentry, bibliotek, biljardrum, motionsrum och snickarrum.
Övernattningslägenhet	
Tvättstuga	
Övrigt	12 carportplatser med motorvärmarruttag därav 2 platser för laddning av elbil. 9 parkeringsplatser varav 7 platser har tillgång till motorvärmarruttag och av dessa har 2 platser tillgång till laddning för elbil.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Laddstationer för elbil har installerats	2022	
Finjustering av samtliga radiatorer	2022	lägenheter samt i allmänna ytor
Renoverings- och kompletteringsarbeten på yttertak	2022	
Spolning av samtliga avloppsstammar	2021	Filmning av huvudstammarna
Byte av samtliga ventiler inkl termostater till radiatorer.	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	
Radonmätning	2018	
Energideklaration	2018	
Utemiljö förnyring och utveckling av växtligheten	2018 - 2021	Ett stegvis arbete
Totalrenovering av hissarna, i 2 steg.	2018 - 2019	Modernisering och uppgradering till 2019 års nivå
Byte VV-tank mot slingtank och omkoppling av förvärmning varmvatten	2017	
Balkongbesiktning	2016	
Bergvärmeanläggningen togs i drift	2010	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Balansering värmesystem	2023	

### 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

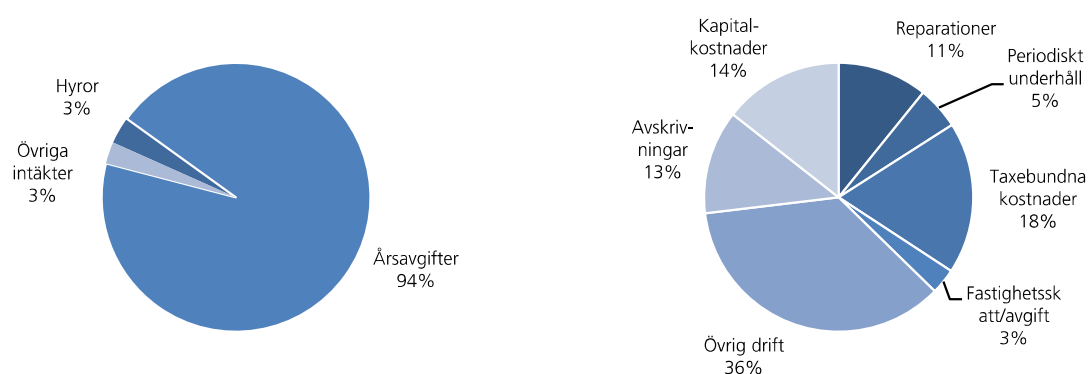
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>804 117</b>	<b>784 143</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 816 663	1 783 631
Finansiella intäkter	3 164	67
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 285
	<b>1 819 827</b>	<b>1 791 983</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	920 490	910 813
Finansiella kostnader	181 168	168 989
Ökning av kortfristiga fordringar	10 701	0
Minskning av långfristiga skulder	758 428	651 724
Minskning av kortfristiga skulder	18 114	40 483
	<b>1 888 901</b>	<b>1 772 009</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>735 044</b>	<b>804 117</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-69 073</b>	<b>19 974</b>

\*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 1 519 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

Styrelsen arbetar fortsatt aktivt med ekonomin där en minskning av föreningens lån är prioriterat utan att göra avkall på underhåll av fastigheten. Ett positivt resultat av styrelsens solida arbete är att avgifterna för medlemmarna inte behöver höjas 2023 utan behålls oförändrade.

Under 2022 har en extraamortering på 660 000 kr kunnat realiseras. Arbete fortskrider även framåt, dock påverkas nivån negativt av det förändrade ränteläget.

I arbetet med styrelsens långsiktiga planering så har vi under året tagit fram en flerårsbudget. Detta ökar stabiliteten ytterligare framåt för vår verksamhet.

Föreningens underhållsplan har utökats för att gälla för en längre period, 50 år i stället för som tidigare 30 år. I samband med denna utökning så har även kostnaderna i underhållsplanen uppräknats till 2022 års prisläge.

2022 har följande underhåll och uppgraderingar utförts:

- Renoverings- och kompletteringsarbeten på yttertaken
- Finjustering av samtliga radiatorer (allmänna ytor och lägenheter).
- Fyra laddplatser för elbil har installerats under hösten. Två stycken för p-platserna och två för carportplatserna.

Under året har ett stort administrativt arbete med framtagande av flera nya rutiner genomförts. Dessutom har samtliga ritningar och handlingar digitaliserats. Allt underlättar kommande arbete och för kommande styrelser.

Hållbarhet är viktigt för oss alla. Styrelsen arbetar hela tiden med att göra hållbara val vid nya inköp och vid annan förändring. En del av vårt hållbarhetsarbete är ha kontroll av vår verksamhet och vår påverkan på miljö och hälsa så därför har vi sammanställt en egenkontrollplan för detta.

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

Föreningens mark är stor (ca 5600kvm), stor del av denna består av en behaglig skog med lingon- och blåbärsris. I den närmaste miljön runt våra entréer har vi vår trädgård med vackra buskar och blommor. Arbetet med vår utemiljö har fortsatt med ett mycket gott resultat till vår gemensamma glädje. Vi har i miljön installerat ett antal sittgrupper som inbjuder till både planerade och spontana möten.

Under året 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: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 056	1 056	1 056	1 056
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 974	8 442	8 844	9 339
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	81	66	81
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	22	20	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	112	104	114	111
Soliditet (%)	45	42	40	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	560	546	695	223
Nettoomsättning (tkr)	1 776	1 778	1 778	1 783

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 620 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 929 786	0	0	5 929 786
Fond för yttre underhåll	3 108 498	38 200	0	3 070 298
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 038 284</b>	<b>38 200</b>	<b>0</b>	<b>9 000 084</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 150 008	-38 200	545 954	642 254
Årets resultat	560 227	560 227	-545 954	545 954
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 710 235</b>	<b>522 027</b>	<b>0</b>	<b>1 188 208</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 748 519</b>	<b>560 227</b>	<b>0</b>	<b>10 188 292</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	560 227
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 188 208
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-38 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 710 235</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 710 235</b>
----------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 776 452	1 778 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 211	5 153
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 816 663</b>	<b>1 783 631</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-725 502	-749 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 255	-91 800
Personalkostnader	Not 6	-67 733	-69 441
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 942	-157 942
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 078 432</b>	<b>-1 068 755</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>738 231</b>	<b>714 876</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 164	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 168	-168 989
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 004</b>	<b>-168 922</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>560 227</b>	<b>545 954</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>560 227</b>	<b>545 954</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	23 164 369	23 322 311
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 164 369</b>	<b>23 322 311</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>23 167 169</b>	<b>23 325 111</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9 879	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	776 657	844 908
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>786 536</b>	<b>844 908</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>786 536</b>	<b>844 908</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 953 704</b>	<b>24 170 019</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 929 786	5 929 786
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 108 498	3 070 298
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 038 284</b>	<b>9 000 084</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 150 008	642 254
Årets resultat		560 227	545 954
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 710 235</b>	<b>1 188 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 748 519</b>	<b>10 188 292</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 044 632	4 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 044 632</b>	<b>4 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 872 624	9 175 684
Leverantörsskulder		28 138	34 914
Skatteskulder		77 428	75 088
Övriga skulder		12 312	13 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	170 051	182 579
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 160 553</b>	<b>9 481 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 953 704</b>	<b>24 170 019</b>

## 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 årsbokslutet. 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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 710 809	1 710 809
Hyror parkering	12 450	17 050
Hyror carport	46 350	49 000
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Gästlägenhet	3 200	1 600
Öresutjämning	20	19
	<b>1 776 452</b>	<b>1 778 478</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	32 790	0
Försäkringsersättning	5 371	0
Övriga intäkter	2 050	5 153
	<b>40 211</b>	<b>5 153</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 346	0
	Städning entreprenad	52 489	53 316
	Städning enligt beställning	0	7 900
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	33 750
	Hissbesiktning	5 458	4 526
	Gemensamma utrymmen	534	0
	Gård	4 243	4 775
	Serviceavtal	16 962	15 100
	Förbrukningsmateriel	619	3 257
	Teleport/hissanläggning	0	1 500
	Brandskydd	0	2 590
	Fordon	0	209
		<b>93 651</b>	<b>126 923</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 208	0
	Lås	0	11 887
	VVS	31 086	51 125
	Värmeanläggning/undercentral	35 619	4 275
	Ventilation	0	62 659
	Hiss	6 763	10 624
	Tak	45 428	0
	Vattenskada	13 575	0
		<b>135 679</b>	<b>140 570</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	73 072
	Garage/parkering	65 506	0
		<b>65 506</b>	<b>73 072</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	143 020	130 775
	Vatten	54 060	34 879
	Sophämtning/renhållning	32 548	28 712
		<b>229 628</b>	<b>194 366</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 938	23 254
	Samfällighetsavgift	60 478	77 325
	Bredband	76 128	76 128
		<b>161 544</b>	<b>176 707</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 494</b>	<b>37 934</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>725 502</b>	<b>749 572</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 250	1 251
	Tele- och datakommunikation	6 648	6 158
	Juridiska åtgärder	15 000	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 021
	Föreningskostnader	6 484	2 500
	Styrelseomkostnader	3 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 397	3 988
	Förvaltningsarvode	55 276	54 080
	Administration	14 840	980
	Korttidsinventarier	0	1 764
	Tidningar facklitteratur	689	1 158
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 970	4 900
		<b>127 255</b>	<b>91 800</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	7 733	9 441
		<b>67 733</b>	<b>69 441</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	126 073	126 073
	Förbättringar	31 870	31 870
		<b>157 942</b>	<b>157 942</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 992 139	26 992 139
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 992 139</b>	<b>26 992 139</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 669 828	-3 511 886
	Årets avskrivningar enligt plan	-157 942	-157 942
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 827 770</b>	<b>-3 669 828</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 164 369</b>	<b>23 322 311</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	765 000	765 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	13 600 000
		<b>38 200 000</b>	<b>31 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 200 000	31 400 000
		<b>38 200 000</b>	<b>31 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	41 613	40 791
	Klientmedel hos SBC	373 860	502 056
	Räntekonto hos SBC	361 183	302 061
		<b>776 657</b>	<b>844 908</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 070 298	2 543 298
	Reservering enligt stadgar	38 200	27 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	500 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 108 498</b>	<b>3 070 298</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	3,000 %	1 872 624	2 618 552	2023-01-19
Handelsbanken	1,180 %	4 500 000	4 500 000	2026-12-01
Handelsbanken	1,470 %	6 544 632	6 557 132	2025-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 917 256</b>	<b>13 675 684</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 872 624	-9 175 684	
		<b>11 044 632</b>	<b>4 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 827 616 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	5 050	4 250
Sociala avgifter	1 587	2 671
Ränta	16 095	9 188
Avgifter och hyror	147 319	142 319
Samfällighet	0	21 561
Brandskydd	0	2 590
	<b>170 051</b>	<b>182 579</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 planeras en balansering av vårt värmesystem.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Täby den / 2023

Pia Ivarsson  
Ordförande

Björn Ekström  
Ledamot

Petra Geierstad  
Ledamot

Jan Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### **Revisorns ansvar**

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 / 2023

Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 710 000	1 710 809	1 710 000
Hyror parkering	10 000	12 450	12 000
Hyror carport	46 000	46 350	50 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Gästlägenhet	0	3 200	0
Öresutjämning	0	20	0
Övriga erhållna bidrag	0	32 790	0
Försäkringersättning	0	5 371	0
Övriga intäkter	0	2 050	0
	<b>1 766 000</b>	<b>1 816 663</b>	<b>1 772 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-14 000	-13 346	0
Städning entreprenad	-60 000	-52 489	-56 000
Hissbesiktning	-5 000	-5 458	-5 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-534	-8 000
Gård	-10 000	-4 243	-20 000
Serviceavtal	-17 000	-16 962	-16 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-619	-10 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	-2 000
Brandskydd	-10 000	0	-10 000
	<b>-136 000</b>	<b>-93 651</b>	<b>-127 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-280 000	0	0
Tvättstuga	0	-3 208	0
VVS	0	-31 086	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-35 619	0
Hiss	0	-6 763	0
Tak	0	-45 428	0
Vattenskada	0	-13 575	0
Övrigt	0	0	-100 000
	<b>-280 000</b>	<b>-135 679</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	0	-250 000
Garage/parkering	0	-65 506	0
	<b>0</b>	<b>-65 506</b>	<b>-250 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-160 000	-143 020	-112 000
Vatten	-40 000	-54 060	-32 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-32 548	-29 000
	<b>-235 000</b>	<b>-229 628</b>	<b>-173 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-26 000	-24 938	-24 000
Samfällighetsavgift	-100 000	-60 478	-100 000
Bredband	-80 000	-76 128	-80 000
	<b>-206 000</b>	<b>-161 544</b>	<b>-204 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 825	-39 494	-36 000
	<b>-35 825</b>	<b>-39 494</b>	<b>-36 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 250	-2 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 648	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-15 000	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 000	-15 000
Föreningskostnader	-8 000	-6 484	-7 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 700	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-20 000	-3 397	-5 000
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-55 276	-56 000
Administration	-7 000	-14 840	-5 000
Korttidsinventarier	-5 000	0	-5 000
Tidningar facklitteratur	-2 000	-689	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 970	-5 000
	<b>-138 000</b>	<b>-127 255</b>	<b>-116 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-60 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-7 733	-10 000
	<b>-70 000</b>	<b>-67 733</b>	<b>-70 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-127 000	-126 073	-127 000
Förbättringar	-32 000	-31 870	-32 000
	<b>-159 000</b>	<b>-157 942</b>	<b>-159 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 259 825</b>	<b>-1 078 432</b>	<b>-1 235 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>506 175</b>	<b>738 231</b>	<b>537 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 122	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	42	0
Låneräntor	-250 000	-181 168	-200 000
	<b>-250 000</b>	<b>-178 004</b>	<b>-200 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>256 175</b>	<b>560 227</b>	<b>337 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)