

# Årsredovisning

för

## Brf Opalen 4

716419-2184

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Opalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen registrerades år 1984. Föreningens firma är Brf Opalen 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

#### *Information om fastigheten*

Föreningen äger Fastigheten Opalen 4, Stockholm. Föreningen upplåter 32 bostadsrättslägenheter samt två lokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring för styrelsen är tecknad hos Brandkontoret.

Värdeår: 1962

#### *Föreningens underhållsfond*

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar.

#### *Förvaltning*

Ekonomisk Förvaltning: Princip Redovisning AB  
Teknisk Förvaltning: FT Drift AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har innergården, gårdsbjälklaget och källarlokalen (som ligger under innergården) renoverats och byggts om. Slutgodkännande erhöles i början av 2022 och under våren kommer innergården möbleras upp.

En ny ventilation har installerats i källarlokalen och lokalen har målats om. Arbetet med att hitta en ny hyresgäst har påbörjats.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 47(48) och vid årets slut 47(47). Under året har 2 st överlåtelser skett. Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-06-22 haft följande sammansättning:

### Ledamöter

Dag Sedin (ordförande)  
Lars Ålund  
Bengt Johansson  
My Granborg  
Anders Mattsson

### Suppleanter

Pernilla Svensson  
Cecilia Silfverhjelms

Styrelsen har under 2021 haft 10 ordinarie styrelsemöten. Inget arvode har utgått till styrelsen.

I valberedningen ingår Fredrik Persson samt Per Malmberg.

### Revisor

Ole Deurell, Parameter Revision

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 447	1 529	1 568	1 412
Resultat efter finansiella poster	-3 782	-834	-1 918	-6 721
Soliditet (%)	96,8	99,6	99,3	97,7
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	508	508	507	498
Elkostnad kr/kvm total yta	21	10	14	8
Värmekostnad kr/kvm total yta	145	134	142	154
Vattenkostnad kr/kvm total yta	31	29	23	29

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 224 998	21 989 451	102 186	-13 224 106	-833 751	<b>95 258 778</b>
Disposition av föregående års resultat:			244 794	-1 078 545	833 751	<b>0</b>
Årets resultat					-3 781 890	<b>-3 781 890</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 224 998</b>	<b>21 989 451</b>	<b>346 980</b>	<b>-14 302 651</b>	<b>-3 781 890</b>	<b>91 476 888</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 302 651
årets förlust	-3 781 890
	<b>-18 084 541</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	244 794
i ny räkning överföres	-18 329 335
	<b>-18 084 541</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 446 878	1 528 883
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 446 878</b>	<b>1 528 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 811 436	-1 097 784
Övriga förvaltningskostnader	4	-637 108	-525 192
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-771 599	-739 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 220 143</b>	<b>-2 362 634</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 773 265</b>	<b>-833 751</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 625	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 625</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 781 890</b>	<b>-833 751</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 781 890</b>	<b>-833 751</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 781 890</b>	<b>-833 751</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	92 163 497	92 869 885
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	33 271
Förbättringsutgifter	5	926 260	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 089 757</b>	<b>92 903 156</b>

#### Summa anläggningstillgångar

93 089 757

92 903 156

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		242 153	251 363
Övriga fordringar		26 007	31 671
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>268 160</b>	<b>283 034</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 106 863	2 498 653
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 106 863</b>	<b>2 498 653</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 375 023</b>	<b>2 781 687</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

94 464 780

95 684 843

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		109 214 449	109 214 449
Fond för yttre underhåll		346 980	102 186
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>109 561 429</b>	<b>109 316 635</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-14 302 651	-13 224 106
Årets resultat		-3 781 890	-833 751
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 084 541</b>	<b>-14 057 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 476 888</b>	<b>95 258 778</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	6 832
Leverantörsskulder		659 020	75 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 872	343 998
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>987 892</b>	<b>426 065</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 464 780</b>	<b>95 684 843</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År:
Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 309 774	1 309 774
Hysesintäkter lokaler	46 598	122 100
Övriga intäkter	13 277	20 254
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-3 181	0
Brandkontoret	80 410	76 755
	<b>1 446 878</b>	<b>1 528 883</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	53 718	55 110
Snöröjning/sandning	25 433	6 250
Städning	43 620	50 352
Hissar	42 652	39 124
Fjärrvärme	397 129	366 639
Vatten	85 854	80 474
Avfallshantering	31 694	22 980
Fastighetsförsäkring	49 245	47 912
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	65 586	64 566
Kabel-TV/Bredband	59 968	67 287
Elavgifter	57 857	26 881
Övriga underhåll/reparationer	268 225	252 331
Besiktningkostnader	33 125	0
Sotning	14 854	17 878
Ombyggn gårdsbjälklag/källarlokal	2 582 476	0
	<b>3 811 436</b>	<b>1 097 784</b>



#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2021	2020
Telefoni	5 880	5 379
Revisionsarvode	25 000	1 906
Arvode ekonomisk förvaltning	45 940	45 940
Konsultarvode vindsprojekt	0	63 375
Bankkostnader	3 811	3 598
Övriga externa kostnader	18 607	22 072
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	10 412	10 049
Medlems-och styrelsemöten	4 600	2 500
Övriga förvaltningskostnader	6 973	7 919
Konsultarvode källarlokalerna samt gårdsbjälklag	504 774	362 455
Självrisk	11 111	0
	<b>637 108</b>	<b>525 193</b>

Föregående års revisionsarvode uppgick till 26 906 kr, men redovisas inte i noten p g a ändrade redovisningsprinciper.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 914 130	96 914 130
Inköp	958 200	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 872 330</b>	<b>96 914 130</b>
Ingående avskrivningar	-4 044 245	-3 337 857
Årets avskrivningar	-738 328	-706 388
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 782 573</b>	<b>-4 044 245</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 089 757</b>	<b>92 869 885</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 878 000	27 878 000
Taxeringsvärden mark	53 720 000	53 720 000
	<b>81 598 000</b>	<b>81 598 000</b>

I anskaffningsvärdet finns mark för 46 956 958 kronor.

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	166 351	166 351
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 351</b>	<b>166 351</b>
Ingående avskrivningar	-133 080	-99 810
Årets avskrivningar	-33 271	-33 270
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-166 351</b>	<b>-133 080</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>33 271</b>

**Not 7 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Stadshypotek ränta f n 0,750% villkorsändr.dag 2022-04-30	2 000 000	0
	<b>2 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 500 000	17 500 000
	<b>17 500 000</b>	<b>17 500 000</b>

Stockholm den

Dag Sedin  
Ordförande

Lars Ålund

Bengt Johansson

My Granborg

Anders Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ole Deurell  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision