

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 byggentreprenader 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund

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 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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 2000-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Paul Gullberg	Ordförande	
Louise Baldetorp	Ledamot	Avgick 22-12-01 pga. flytt
Peter Leander	Ledamot	
Inger Levin	Ledamot	
Jörgen Nilsson	Ledamot	
Tommy Persson	Ledamot	
Johan Södergren	Ledamot	
Cecilia Lindblad	Suppleant	
Karl Thydén	Suppleant	
Magnus Wikforss	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Paul Gullberg, Inger Levin, Karl Thydén och Magnus Wikforss.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Walman

Ordinarie Extern

Rävisor AB

Valberedning

Per Ola Börjesson

Sammanställande

Ulf Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utsädet 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.

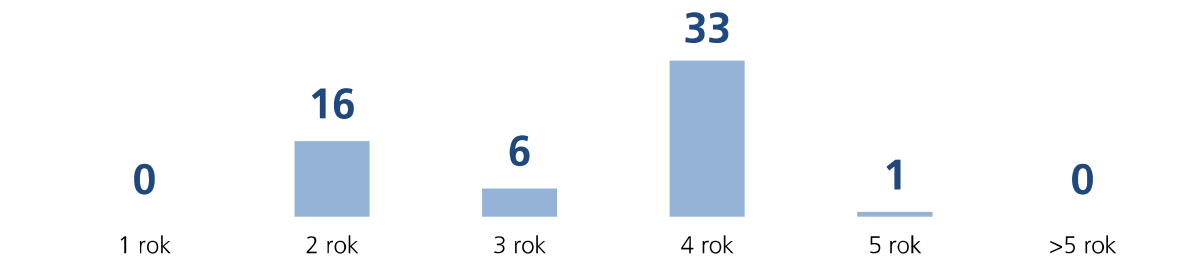
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 228 m², varav 5 228 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trappa till garage, Prins Augusts gata	2022	Översyn
Värme- och varmvattensystemen.	2022	Injustering och ev. utbyte av komponenter
Förrådsdörrarna	2022	Tvättning och ommålning
Hissar	2022	Större renoveringar av hissarna i trappa A, B och C
Underhållsplan	2022 - 2023	Revidering
Systematiskt Brandskyddsarbete	2022 - 2023	Brandskyddsgenombgång
Garageport, automatik	2022	Ev. utbyte enligt serviceavtal
Åtgärdande av läckage i trapphus och garage	2022 - 2023	Lokalisering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréer och trapphus	2023	Tätning av läckage i trapphus samt reparation av fuktskador. Ommålning.
Gården	2023	Översyn och komplettering av planteringar, översyn, reparation och utbyte av bord och bänkar, sandlåda samt komplettering med lekutrustning.
Garaget	2023	Undersökning och tätning av läckage
Förrådsdörrar	2023	Klä förrådsdörrarna med plåt nedtill
Brandvarnare, lägenheter	2024	Utbyte
Avloppsledning	2026	Spolning
Obligatorisk ventilationskontroll	2026	
Ytterdörrar, loftgångslägenheter	2027	Översyn och målning/oljning
Undercentralen, fjärrvärme	2027	Ev. utbyte enligt serviceavtal

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Clifa
Teknisk fastighetsförvaltning	Clifa
Hissar m.m.	Kone
Renhållning, sopor	Lunds Renhållningsverk samt Ragnsells
Fjärrvärme	Kraftringen
Hisstelefoner	Telia
Domän och hemsida	Loopia
Kreditupplysningar	Ratsit
Elleverantör	Stockholms Elbolag
Kreditgivare	Nordea
Kabel-TV och porttelefoni	Tele2 (Com Hem)
Brandskydd	Eldupphör
Bredband	Tele2 (Com Hem)
Garageportar	Assa Abloy

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.
Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % män.

Föreningens ekonomi

Den preliminära debiteringen för el höjs med 100% från 2023-01-01 eftersom vårt elavtal med låg fast avgift löper ut 2023-03-31. Ett betydligt högre pris förväntas när vi tecknar nytt avtal från 2023-04-01.

Föreningen har lån i Nordea uppdelat på tre lånedelar.

Lån 1 med 2,70% ränta löper till 2023-08-16.

Lån 2 med 0,80% ränta löper till 2024-10-16.

Lån 3 med 0,66% ränta löper till 2026-07-15.

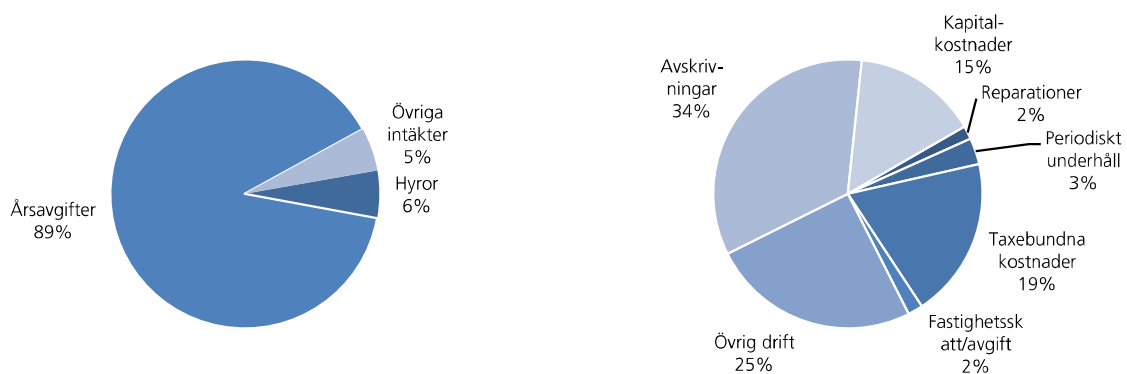
Föreningens ekonomi är fortsatt stabil med god likviditet och trots ökade omkostnader uppvisar föreningen ett överskott. När föreningens lån löper ut framöver kommer kostnad för upplåning troligen öka, varvid årsavgiften planeras höjas löpande i lagom takt för att ta höjd för detta istället för kortsiktiga höjningar av engångskaraktär.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 215 071	11 953 253
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 117 292	4 199 822
Finansiella intäkter	18 302	19 053
Ökning av kortfristiga skulder	86 367	0
	4 221 962	4 218 875
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 336 360	11 561 453
Finansiella kostnader	692 234	766 490
Ökning av materiella anläggningstillgångar	35 375	86 875
Ökning av kortfristiga fordringar	57 128	4 255
Minskning av långfristiga skulder	499 992	499 992
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 993
	3 621 089	12 957 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 815 943	3 215 071
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	600 873	-8 738 183

*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

Grävning vid entrén till C-trappan och undersökning av taket över nedfarten till garaget, för att lokalisera anledningen till läckage ner i garaget.

Projektering för renovering av gården med hjälp av konsultföretaget EDGE.

Tvättning och ommålning av förrådsdörrarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	702	695	688
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 532	9 628	9 723	9 827
Elkostnad/m ² totalyta	47	50	32	55
Värmekostnad/m ² totalyta	90	93	85	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	147	135	156
Soliditet (%)	68	68	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-450	-9 659	5 268	-678
Nettoomsättning (tkr)	4 105	4 084	3 988	4 038

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 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	116 253 000	0	0	116 253 000
Fond för yttre underhåll	582 000	582 000	-2 087 634	2 087 634
S:a bundet eget kapital	116 835 000	582 000	-2 087 634	118 340 634
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 866 917	-582 000	-7 571 166	1 286 249
Årets resultat	-449 542	-449 542	9 658 800	-9 658 800
S:a fritt eget kapital	-7 316 458	-1 031 542	2 087 634	-8 372 551
S:a eget kapital	109 518 542	-449 542	0	109 968 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-449 542
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 284 916
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-582 000
summa balanserat resultat	-7 316 458

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

145 296
-7 171 162

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	4 105 168	4 084 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 124	115 821
Summa rörelseintäkter		4 117 292	4 199 822

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 766 646	-11 137 171
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 484	-302 249
Personalkostnader	Not 6	-123 230	-122 034
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 556 542	-1 549 732
Summa rörelsekostnader		-3 892 902	-13 111 185

RÖRELSERESULTAT

224 390 **-8 911 363**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 302	19 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 234	-766 490
Summa finansiella poster		-673 932	-747 437

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-449 542 **-9 658 800**

ÅRETS RESULTAT

-449 542 **-9 658 800**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	156 160 046	157 672 525
Inventarier	Not 9	76 016	84 703
Summa materiella anläggningstillgångar		156 236 061	157 757 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 236 061	157 757 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		53 849	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 733 161	1 178 770
Summa kortfristiga fordringar		1 787 010	1 178 770
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 197 899	2 148 137
Summa kassa och bank		2 197 899	2 148 137
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 984 909	3 326 908
SUMMA TILLGÅNGAR		160 220 970	161 084 136

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 253 000	116 253 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	582 000	2 087 634
Summa bundet eget kapital		116 835 000	118 340 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 866 917	1 286 249
Årets resultat		-449 542	-9 658 800
Summa fritt eget kapital		-7 316 458	-8 372 551
SUMMA EGET KAPITAL		109 518 542	109 968 084
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 456 276	49 833 390
Summa långfristiga skulder		33 456 276	49 833 390
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 377 114	499 992
Leverantörsskulder		145 633	113 644
Skatteskulder		166 768	161 728
Övriga skulder		18 416	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	538 221	507 298
Summa kortfristiga skulder		17 246 152	1 282 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 220 970	161 084 136

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	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 669 513	3 669 513
Hyror garagemoms	210 472	208 821
Hyror garage	22 255	23 511
Elintäkter moms	185 344	171 145
Elintäkter laddstolpe	8 700	0
Elintäkter avräkning	438	10 973
Överlåtelse/pantsättning	8 453	0
Öresutjämning	-6	39
	4 105 168	4 084 001

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	7 151	0
Extra statligt stöd	0	86 875
Övriga intäkter	4 973	28 946
	12 124	115 821

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	188 410	186 474
	Fastighetsskötsel beställning	2 495	1 707
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 223
	Snöröjning/sandning	14 378	11 929
	Städning enligt beställning	13 728	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	52 064
	Hissbesiktning	19 093	0
	Myndighetstillsyn	0	9 994
	Gemensamma utrymmen	4 857	815
	Garage/parkering	6 108	0
	Gård	15 961	3 845
	Serviceavtal	49 927	51 175
	Förbrukningsmateriel	12 477	21 450
	Teleport/hissanläggning	5 524	5 022
	Brandskydd	15 978	4 960
		348 935	355 657
	Reparationer		
	Entré/trapphus	6 680	8 984
	VVS	0	8 012
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 033
	Ventilation	11 738	51 036
	Elinstallationer	24 294	12 577
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 386	1 682
	Hiss	21 780	103 817
	Fönster	0	13 255
		71 878	202 396
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	40 750	0
	Elinstallationer	0	152 537
	Hiss	104 546	0
	Fasad	0	9 216 288
		145 296	9 368 825
	Taxebundna kostnader		
	El	247 952	260 429
	Värme	469 148	488 639
	Vatten	111 417	103 395
	Sophämtning/renhållning	55 589	55 282
	Grovsopor	0	3 178
		884 106	910 923
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 961	54 384
	Kabel-TV	157 405	163 282
		231 366	217 666
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 064	81 704
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 766 646	11 137 171

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	540	420
	Tele- och datakommunikation	9 363	8 563
	Juridiska åtgärder	84 085	9 419
	Inkassering avgift/hyra	1 948	1 851
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	20 000
	Förenings kostnader	5 643	450
	Styrelseomkostnader	11 089	7 176
	Fritids- och trivselkostnader	2 803	1 397
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	86 151	84 316
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 000
	Administration	20 739	3 800
	Konsultarvode	197 853	153 427
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 180
		446 484	302 249
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 430	99 960
	Sociala kostnader	21 800	22 074
		123 230	122 034
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 547 560	1 547 560
	Förbättringar	295	0
	Inventarier	8 688	2 172
		1 556 542	1 549 732

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	170 753 000	170 753 000
	Nyanskaffningar	35 375	0
	Utgående anskaffningsvärde	170 788 375	170 753 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 080 475	-11 532 915
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 547 855	-1 547 560
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 628 329	-13 080 475
	Planenligt restvärde vid årets slut	156 160 046	157 672 525
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 997 000	15 997 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	119 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark	75 000 000	52 000 000
		194 000 000	138 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	194 000 000	138 000 000
		194 000 000	138 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	235 159	148 284
	Nyanskaffningar	0	86 875
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	235 159	235 159
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-150 456	-148 284
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 688	-2 172
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-159 144	-150 456
	Redovisat restvärde vid årets slut	76 015	84 703
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Löneförskott	0	-1 500
	Skattekonto	115 116	96 707
	Momsavräkning	0	16 630
	Klientmedel hos SBC	588 290	1 066 933
	Räntekonto hos SBC	1 029 755	0
		1 733 161	1 178 770

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 087 634	1 673 634
	Reservering enligt stadgar	582 000	414 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 087 634	0
	Vid årets slut	582 000	2 087 634

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	0,850 %	16 885 852	17 070 016	2024-10-16
	Nordea	2,700 %	16 044 186	16 210 850	2023-08-16
	Nordea	0,660 %	16 903 352	17 052 516	2026-07-15
	Summa skulder till kreditinstitut		49 833 390	50 333 382	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 377 114	-499 992	
			33 456 276	49 833 390	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 334 430 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	101 430	99 960
	Sociala avgifter	31 869	31 407
	Ränta	46 600	47 061
	Avgifter och hyror	358 322	328 870
		538 221	507 298

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fortsatt arbete med att renovera och täta för att eliminera läckage ner i garagen.
	Upphandling för renoweringen av gården.

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2023

Paul Gullberg
Ordförande

Peter Leander
Ledamot

Inger Levin
Ledamot

Jörgen Nilsson
Ledamot

Tommy Persson
Ledamot

Johan Södergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund
769606-0925**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2023-04-28



Rävisor AB
David Walman
Revisor

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