

Årsredovisning

för

Brf Opalen 4

716419-2184

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Opalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1985-01-07. Föreningens firma är Brf Opalen 4. Senaste stadgarna registrerades 2022-11-17. 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 och innehar marken med äganderätt.

Föreningen upplåter 32 bostadsrättslägenheter samt en lokal.

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.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024-2082.

Förvaltning

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Opalen 4 har under 2025 fortsatt underhållsmålningen av fönster.
Föreningen har under 2025 konverterat till K3 regelverk.
Föreningen genomförde en extra stämma för att undersöka möjligheten samt skapa förutsättningar för balkongbygge mot gården.

Vidare har vi amorterat 315 196 kr på vårt lån och har nu 884 804 kr kronor kvar i lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 51 och vid årets slut 49. Under året har en 3. överlåtelse skett.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2025-05-27 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Anna Wallen
David Agius
Bengt Johansson
Eva Wassberg
Lucas Monroy
Pernilla Svensson

Suppleanter

Tove Arvén
Ola Enarson
Per Malmberg

Styrelsen har under 2025 haft 9 protokollförda styrelsemöten.

I valberedningen ingår Linda Massanyi, Pernilla Svensson.

Auktoriserad Revisor

Ole Deurell, Parameter Revision

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 892	1 877	1 837	1 414
Resultat efter finansiella poster	-442	-328	-85	-751
Soliditet (%)	97,8	97,9	97,6	97,0
Elkostnad kr/kvm total yta	21	18	19	21
Värmekostnad kr/kvm total yta	202	180	156	141
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	508	508	508	508
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	321	436	545	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	343	465	580	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	205	230	0
Räntekänslighet (%)	0,7	0,9	1,1	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	267	232	201	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69,2	72,8	70,9	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Förändringar i avskrivningarna är pga övergång till K3 och påverkar resultatet positivt.

Föreningen har fortsatt minska sin belåning under 2025 och minskat det negativa kassaflödet jämfört med 2024 att det närmar sig ett positivt. Inga avgiftshöjningar är planerade i dagsläget.

Förändringar i 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	1 068 680	-19 641 935	-328 315	90 312 879
Disposition av föregående års resultat:			209 002	-537 317	328 315	0
Årets resultat					-442 117	-442 117
Belopp vid årets utgång	87 224 998	21 989 451	1 277 682	-20 179 252	-442 117	89 870 762

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 179 252
årets förlust	-442 118
	-20 621 370

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	347 002
ianspråktagande fond yttre underhåll	-119 000
i ny räkning överföres	-20 849 372
	-20 621 370

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 891 688	1 877 186
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 891 688	1 877 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 459 296	-1 221 638
Övriga förvaltningskostnader	4	-147 206	-137 143
Personalkostnader	5	-75 528	-33 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-618 692	-753 328
Summa rörelsekostnader		-2 300 722	-2 146 096
Rörelseresultat		-409 034	-268 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 516	6 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 600	-66 086
Summa finansiella poster		-33 084	-59 405
Resultat efter finansiella poster		-442 118	-328 315
Resultat före skatt		-442 118	-328 315
Årets resultat		-442 118	-328 315

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	90 526 081	90 314 333
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Förbättringsutgifter	6	0	830 440
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-32 077	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 494 004	91 144 773
Summa anläggningstillgångar		90 494 004	91 144 773
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		214 477	346 175
Övriga fordringar		55 856	48 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 890	7 663
Summa kortfristiga fordringar		319 223	402 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 040 718	721 321
Summa kassa och bank		1 040 718	721 321
Summa omsättningstillgångar		1 359 941	1 123 739
SUMMA TILLGÅNGAR		91 853 945	92 268 512

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		109 214 449	109 214 449
Fond för yttre underhåll		1 277 682	1 068 680
Summa bundet eget kapital		110 492 131	110 283 129
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-20 179 252	-19 641 935
Årets resultat		-442 118	-328 315
Summa fritt eget kapital		-20 621 370	-19 970 250
Summa eget kapital		89 870 761	90 312 879
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	884 804	1 200 000
Förskott från kunder		1	0
Leverantörsskulder		280 895	78 406
Skatteskulder		11 090	0
Övriga skulder		220 000	220 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		586 394	457 227
Summa kortfristiga skulder		1 983 184	1 955 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 853 945	92 268 512

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-409 034	-268 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		618 692	753 328
Erhållen ränta		1 516	6 681
Betald ränta		-34 600	-66 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		176 574	425 013
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		131 698	-112 684
Förändring av kortfristiga fordringar		-48 503	-19 539
Förändring av leverantörsskulder		202 489	4 152
Förändring av kortfristiga skulder		140 258	-12 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		602 516	284 763
Investeringsverksamheten			
Pågående balkongprojekt		32 077	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		32 077	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-315 196	-295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-315 196	-295 000
Årets kassaflöde		319 397	-10 237
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		721 321	731 559
Likvida medel vid årets slut		1 040 718	721 322

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts.

På grund av ändrade redovisningsprinciper kan kostnader innehålla fler eller färre perioder 2025.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: År:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år
Installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Elkostnad kr/kvm total yta

Bostadsrättsföreningens kostnader el dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Värmekostnad kr/kvm total yta

Bostadsrättsföreningens kostnader värme dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 309 771	1 309 771
Hysesintäkter lokaler	522 816	502 957
Övriga intäkter	12 758	19 941
Hyses- och avgiftsbortfall bostäder	-33 336	-33 336
Brandkontoret	79 679	77 852
	1 891 688	1 877 185

I föreningens årsavgifter för bostäder ingår värme, vatten, kabel-TV och internet/bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	61 342	60 965
Snöröjning/sandning	6 970	6 730
Städning	55 605	52 238
Hissar	53 268	57 488
Fjärrvärme	556 267	495 902
Vatten	122 049	93 238
Avfallshantering	32 421	29 940
Fastighetsförsäkring	19 640	55 872
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	84 328	68 840
Kabel-TV/Bredband	60 969	60 920
Elavgifter	57 453	50 809
Övriga underhåll/reparationer	120 115	47 794
Målning fönster	215 710	140 902
Sotning	13 158	0
	1 459 295	1 221 638

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2025	2024
Telefoni	480	11 705
Revisionsarvode	30 062	28 906
Arvode ekonomisk förvaltning	48 735	48 730
Bankkostnader	4 325	3 861
Övriga externa kostnader	19 391	17 272
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	8 816	3 878
Medlems-och styrelsemöten	4 297	7 191
Övriga förvaltningskostnader	23 675	15 600
Övriga konsultarvoden	7 425	0
	147 206	137 143

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 050	26 246
Sociala avgifter	17 478	7 741
	75 528	33 987

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 172 330	98 172 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 172 330	98 172 330
Ingående avskrivningar	-7 027 557	-6 274 229
Årets avskrivningar	-618 692	-753 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 646 249	-7 027 557
Utgående redovisat värde	90 526 081	91 144 773
Taxeringsvärden byggnader	43 206 000	36 908 000
Taxeringsvärden mark	68 710 000	78 760 000
	111 916 000	115 668 000

I anskaffningsvärdet finns mark för 46 956 958 kronor.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	166 351	166 351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 351	166 351
Ingående avskrivningar	-166 351	-166 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 351	-166 351
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek ränta f n 3,7 % villkorsändring 2026-02-05	884 804	1 200 000
	884 804	1 200 000
Föreningens lån anses som kortfristigt då det har villkorsändringsdag under 2026.		

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 500 000	17 500 000
	19 500 000	17 500 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen uppdrag gällande att utreda förutsättningarna för att bygga balkonger fortsätter under 2026. När vi får svar på det bygglovet kommer det bli något vi röstar om på stämma.
Planerad stamspolning kommer ske under 2026

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-31

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Anna Wallen
Ordförande

Bengt Johansson

Eva Wassberg

Lucas Monroy

Pernilla Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter Revision

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2026



Brf Opalen 4 Årsredovisning 2025.pdf

(140190 byte)
SHA-512: e614605a0c341e5386af7ea6409eee54a62eb
c740ab3f90671096b7fb07af95f3db38b625ea32878ea8
97b80f46cd9bc7f3b1f11995a2367a02eab4add6545515

Underskrifter

2026-04-08 12:45:19 (CET)



Anna Wallén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 15:05:20 (CET)



Bengt Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 13:07:10 (CET)



Eva Margaretha Lundberg Wassberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-02 13:20:06 (CET)



Lucas Monroy Falk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-03 19:40:54 (CET)



Pernilla Barbro Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 23:22:34 (CET)



Ole Deurell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Opalen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3dbe66266dbd71dcedc5dfd00150b48343ba650aa18b2077b8bb9eebeaaa45e3cf8ac8b6af4e05f4494cc3a006f273167535cd394f65697012cc1e5aba78ee9a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.