

Årsredovisning 2025

Brf Opalen 2

702001-6007



 [rk9SQ7lhWx-rJbjH7mU2bx](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Opalen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Opalen 2	1997	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1923.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 372 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Berglund	Ordförande
Ilja Jakerson	Styrelseledamot
William Tomczak	Styrelseledamot

Valberedning

Barbro Winnerbäck och Ulf Brodin

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Nils Olov Ingvar Renberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Avtal med leverantörer

Ombyggnad av vind i gårdshus till betongfärdigt skick.	Secab
Ombyggnad av vind i gatuhuset till en lägenhet. Installation av hiss.	Gleipnergruppen
Renovering av ventilationskanaler i kök och badrum för att uppfylla myndigheters krav på godkänd OVK.	C/H Vent

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens arbete har under året präglats av två vindsprojekt samt av ventilationsrenoveringen. Vindsvåningen i gatuhuset och hissen färdigställdes i början av året av Gleipnergruppens underleverantörer och föreningen fick då en utbetalning på 4,6 Mkr. Vi fick också ett hisstöd från Boverket på 200 kkr. Totalt sett har föreningen gjort en ekonomisk förlust på projektet, men fördelarna är att vi har ett nytt tak, en hiss och nya medlemmar som betalar avgift för en yta som tidigare var en vind.

Gällande gårdshuset så skrev föreningen ett avtal 2024 med Simon Ramn Alenius som bor i en av lägenheterna högst upp om att upplåta vindsytan. Föreningen anlidade samtidigt byggföretaget Secab för att färdigställa vinden i betongfärdigt skick. Det var samma leverantör som byggde vinden i gatuhuset. Leveransdatum var i mars 2025 men tyvärr blev Secab kraftigt försenade. Upplåtelsen av vindsytan sker därför först i början av 2026 då även ventilationen är klar. Simon kommer därefter själv att ansvara för att bygga och inreda själva lägenheten och slå ihop den med sin befintliga till en etagelägenhet.

Under större delen av året har C/H Vent renoverat våra ventilationskanaler och installerat fläktar på taken. Bakgrunden är att föreningen hade en rad brister från den senaste OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) från 2022 som vi måste åtgärda. Myndigheten krävde att få ett protokoll som intygar att bristerna är åtgärdade senast 31/1 2026. Vi har skickat in ett sådant protokoll.

Föreningen upplät en del av källaren i somras till Olov Renberg i lägenhet 1003 för 300 kkr. Ytan räknas som biyta och Olov avser att bygga ihop sin befintliga lägenhet med källarlokalen.

I december var sotaren här och genomförde både sotning och brandskyddskontroll. En kakelugn fick fortsatt eldningsförbud, men i övrigt inga anmärkningar.

Beträffande ekonomin så har ventilationsrenoveringen kostat oss över 4 Mkr under året. Föreningen av gårdsvinden gjorde att vi inte kunde få slutbetalningen från Simon innan årsskiftet vilket belastar resultatet. Vi har under året inte haft pengar att kunna göra andra önskade åtgärder som exempelvis förbättra tvättstugan och bastun, lägga om elen i källaren, måla om trapphusen, uppgradera kodlåset, m.m. Vi har heller inte kunnat amortera på något lån.

Vi har haft ett bra dialog med Handelsbanken efter att vi samlade all våra lån hos dem. En fördel är vi kan träffas på deras kontor på Kungsholms torg.

Vi genomförde en höjning av årsavgifterna på 5% från och med 1/2 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 067 586	942 874	921 384	877 400
Resultat efter fin. poster	203 161	-6 860 303	-409 739	-1 763 406
Soliditet (%)	64	59	77	0
Yttre fond	158 307	158 307	270 402	112 095
Taxeringsvärde	57 587 000	52 769 000	52 769 000	52 769 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	810	779	779	740
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	97,3	91,2	83,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 017	12 131	7 927	7 946
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 793	11 861	7 587	7 605
Sparande / kvm totalyta, kr	217	-56	-6	184
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	83	67	80
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	38	34	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	107	121	100	103
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	4,13	4,46	1,55
Räntekänslighet (%)	13,60	15,58	10,18	10,74

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	354 227	-	298 896	653 123
Upplåtelseavgifter	0	-	4 607 420	4 607 420
Fond, yttre underhåll	158 307	-	-	158 307
Uppskrivningsfond	36 439 597	-	-	36 439 597
Balkongfond	65 400	-	11 700	77 100
Direkt kapitaltillskott	1 610 224	-	-	1 610 224
Balanserat resultat	-6 178 436	-6 860 303	-	-13 038 740
Årets resultat	-6 860 303	6 860 303	203 161	203 161
Eget kapital	25 555 344	0	5 121 177	30 710 193

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 961 640
Årets resultat	203 161
Totalt	-12 758 478

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	172 761
Att från yttre fond i anspråk ta	-158 307
Balanseras i ny räkning	-12 772 932
	-12 758 478

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 067 586	942 874
Övriga rörelseintäkter	3	200 004	4 687
Summa rörelseintäkter		1 267 590	947 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-439 054	-7 085 188
Övriga externa kostnader	9	-82 533	-180 516
Personalkostnader	10	0	26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 604	-82 236
Summa rörelsekostnader		-607 191	-7 321 656
RÖRELSERESULTAT		660 399	-6 374 095
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 578	5 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-461 816	-491 647
Summa finansiella poster		-457 238	-486 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		203 161	-6 860 303
ÅRETS RESULTAT		203 161	-6 860 303

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 21	43 413 204	41 706 403
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt	15	4 028 152	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 441 356	41 706 403
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 441 356	41 706 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 729	25 269
Övriga fordringar	16	48 493	79 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	58 023	45 736
Summa kortfristiga fordringar		109 245	150 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		63 707	1 197 651
Summa kassa och bank		63 707	1 197 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		172 952	1 348 593
SUMMA TILLGÅNGAR		47 614 308	43 054 996

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 870 767	1 930 779
Uppskrivningsfond		36 439 597	36 439 597
Fond för yttre underhåll		158 307	158 307
Balkongfond		77 100	65 400
Summa bundet eget kapital		43 545 771	38 594 083
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 038 740	-6 178 436
Årets resultat		203 161	-6 860 303
Summa ansamlad förlust		-12 835 578	-13 038 740
SUMMA EGET KAPITAL		30 710 193	25 555 344
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	14 343 513	14 363 676
Leverantörsskulder		79 775	653 895
Skatteskulder		99 196	93 512
Övriga kortfristiga skulder	18	2 240 403	2 244 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	141 228	144 512
Summa kortfristiga skulder		16 904 115	17 499 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 614 308	43 054 996

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	660 399	-6 374 095
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	85 604	82 236
	746 003	-6 291 859
Erhållen ränta	0	966
Erlagd ränta	-468 630	-489 412
Erhållen utdelning	4 578	4 473
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 951	-6 775 832
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 697	-69 078
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-568 561	2 886 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-244 912	-3 957 972
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 820 557	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 820 557	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 951 688	11 700
Upptagna lån	0	5 007 163
Amortering av lån	-20 163	-29 159
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 931 525	4 989 704
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 133 944	1 031 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 197 651	165 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	63 707	1 197 651

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Opalen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Fasader	4,47 %
Balkonger	1,24 %
Fönster	1,92 %
Stamledningar VA	2,39 %
El	13,41 %
Hissar	1,97 %
Yttertak	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 043 030	910 092
Övriga intäkter	24 556	32 782
Summa	1 067 586	942 874

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	4 687
Öres- och kronutjämning	4	0
Övriga intäkter	200 000	0
Summa	200 004	4 687

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	4 687
Städning	42 969	41 834
Sotning	35 295	0
Besiktning och service	27 000	17 978
Snöskottning	12 868	12 868
Summa	118 132	77 367

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	24 130	16 469
Rep Underhåll	554	0
Tvättstuga	4 199	0
Dörrar och lås/porttele	700	5 065
Rep El/Installation	6 263	0
Hissar	2 019	0
Summa	37 865	21 534

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	5 499 348
Planerat underhåll installationer	0	4 688
Planerat underhåll tak	0	1 206 250
Summa	0	6 710 286

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	89 511	100 803
Vatten	52 065	46 273
Sophämtning	30 378	26 811
Summa	171 954	173 887

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 908	47 684
Övrigt	28 329	7 100
Fastighetsskatt	51 866	47 330
Summa	111 103	102 114

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 316	0
Övriga förvaltningskostnader	23 444	121 398
Juridiska kostnader	0	6 875
Ekonomisk förvaltning	53 773	52 243
Summa	82 533	180 516

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-20 000
Sociala avgifter	0	-6 284
Summa	0	-26 284

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Utdelningar på andelar i intresseför	4 578	4 473
Ränteintäkter skattekonto	0	966
Summa	4 578	5 439

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	461 554	490 126
Övriga räntekostnader	262	1 521
Summa	461 816	491 647

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 527 265	43 527 265
Årets inköp	1 792 405	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 319 670	43 527 265
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 820 862	-1 738 626
Årets avskrivning	-85 604	-82 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 906 466	-1 820 862
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 413 204	41 706 403
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 000 000</i>	<i>38 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 587 000	14 769 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	38 000 000
Summa	57 587 000	52 769 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 477	61 477
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 477	61 477
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-61 477	-61 477
Utgående ackumulerad avskrivning	-61 477	-61 477
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	4 028 152	0
Summa pågående arbeten	4 028 152	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	48 253	79 697
Övriga fordringar	240	240
Summa	48 493	79 937

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 074	23 198
Försäkringspremier	10 506	9 477
Förvaltning	13 443	13 061
Summa	58 023	45 736

NOT 18, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga skulder	6 090	9 744
Upplåtelse av gårdshusvinden	2 234 313	2 234 313
Summa	2 240 403	2 244 057

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2026-09-01	2,52 %	2 128 513	2 148 676
Handelsbanken Stadshypote	2026-06-01	2,73 %	7 215 000	7 215 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-03-02	2,90 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken Stadshypote	2026-03-30	3,05 %	2 500 000	2 500 000
Summa			14 343 513	14 363 676
Varav kortfristig del			14 343 513	14 363 676

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 233 533 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
El	9 210	13 728
Utgiftsräntor	28 583	35 397
Vatten	8 695	7 713
Sophämtning	5 063	4 472
Förutbetalda avgifter/hyror	89 677	83 202
Summa	141 228	144 512

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 389 000	14 389 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Jonas Berglund
Ordförande

Ilja Jakerson
Styrelseledamot

William Tomczak
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nils Olov Ingvar Renberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 12:27

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.04.2026 09:14

DOCUMENT ID:

rJbjH7mU2bx

ENVELOPE ID:

rk9SQ7lhWx-rJbjH7mU2bx

DOCUMENT NAME:

Brf Opalen 2, 702001-6007 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

18 pages

SHA-512:

b0a63be7b1e2f4e6d1cfc5a4397605c155ba3c517d9585
5f35254195d6069cb3d06d30bfaa047c65d03d23a4a312
bff5a118c5e62c14f379430c50261040581f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ilja Jakerson ilja.jakerson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:16 10.04.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.246
2. WILLIAM TOMCZAK william@tomczak.nu	 Signed Authenticated	10.04.2026 11:21 10.04.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 195.181.166.248
3. JONAS BERGLUND jonas.c.berglund@hotmail.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 18:18 10.04.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.116.212.221
4. Nils Olov Ingvar Renberg olov.renberg@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:27 14.04.2026 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.212.15

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Yttrande från revisor avseende årsredovisning 2025, Brf Opalen 2 (org.nr [702001-6007](#))

Undertecknad, Nils Olov Ingvar Renberg, vald revisor för Brf Opalen 2, godkänner härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 i enlighet med min revisionsberättelse.

Jag vill dock uttryckligen anmärka följande:

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen upplåtit en del av källaren till undertecknad, i egenskap av medlem och innehavare av lägenhet 1003, mot en ersättning om 300 000 kr. Transaktionen utgör en närståendetransaktion mellan föreningen och mig personligen.

Frågan har behandlats och beslutats av föreningsstämman vid två tillfällen.

Eftersom jag är part i transaktionen är jag jävig att granska den. Min revision och mitt godkännande av årsredovisningen omfattar därför inte värderingen, villkoren eller den redovisningsmässiga hanteringen av upplåtelsen av källarutrymmet till lägenhet 1003. Dessa delar har jag inte granskat och jag tar inget ansvar för deras riktighet.

I övrigt tillstyrker jag att resultat- och balansräkningen fastställs samt att styrelsens förslag till resultatdisposition godkänns.

Stockholm, [daterad digital signering]

Olov Renberg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 21:51

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.04.2026 09:14

DOCUMENT ID:

ByiSQ7I2bg

ENVELOPE ID:

BJe9HQXU3We-ByiSQ7I2bg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse.pdf

1 page

SHA-512:

ab49dbb28a07d13b4e026e89d5ea61c87ea679c693022
a1cee56e24055994248bde4df971b4089307ead166489
4ca1abb0cbdc27cd97677a542b6c480b0df7a9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Olov Ingvar Renberg	Signed	10.04.2026 21:51	eID	Swedish BankID
olov.renberg@gmail.com	Authenticated	10.04.2026 21:50	Low	IP: 178.174.212.15

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed