

Årsredovisning 2025

Brf Opalen nr 8

702001-6015



Välkommen till årsredovisningen för Brf Opalen nr 8

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 2004-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun

OPALEN 8 1925 Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 632 kvm och 1 lokal om 57 kvm. Samt 8 garageplatser om 188 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 877 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Skoglund	Ordförande
Eva Löfgren	Sekreterare
Christina Emilson	Kassör
Niklas Ekvall	Ledamot
Paulina Maniette	Ledamot
Christina Brynolfsson	Suppleant
Jesper Gådin	Suppleant
Ulrika Vindahl	Suppleant

Valberedning

Anders Boysen, Måns Jacobsson, Elisabet Lanz, Mark Wojt.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Revisorer

Magnus Fredrik Hamberg	Revisor	Parsells Redovisningsbyrå AB
Anders Boysen	Internrevisor	
Peter Torbjörn Hunger	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022	●	Tätning av fönster Målning trapphus gårdshus
2023	●	Spolning av avlopp
2024	●	Byte av tryckstegringspump Partiellt stambyte i 3 lägenheter i samband med renovering av badrum Installation av magnetitfilter och slutet vattensystem
2025	●	Partiella stambyten i 4 lägenheter i samband med renovering av badrum Genomförd IN El statuskontroll enligt elsäkerhetsverkets föreskrifter

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Internet	Bredband2
Snöskottning	Takjour Entreprenad Mälardalen AB
Teknisk förvaltning	Driftia AB
TV	Sappa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut genomfördes höjning av avgifterna med 4% f.r.o.m. 1 januari 2025.

Omförhandling av föreningens lån fr.o.m. 1 oktober innebar lägre räntekostnader, som även ger resultat kommande räkenskapsår.

Förändringar i avtal

Omförhandling av avtal med Sappa avseende TV-tjänster har inneburit besparing för föreningen.

Övriga uppgifter

Statusgenomgång av föreningens IN Elkontroll enligt El-säkerhetsverkets föreskrifter genomförd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 071 674	2 937 409	2 697 171	2 420 032
Resultat efter fin. poster	384 298	-105 827	105 861	-47 881
Soliditet (%)	13	8	8	8
Yttre fond	2 024 280	1 900 756	1 505 144	1 202 611
Taxeringsvärde	164 459 000	168 011 000	168 011 000	168 011 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	742	713	651	588
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	88,1	88,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 463	1 463	1 463	1 463
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 370	1 370	1 370	1 440
Sparande / kvm totalyta, kr	217	153	138	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	17	17	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	184	164	153
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	26	21	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	231	227	202	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	4,28	4,11	-
Räntekänslighet (%)	1,97	2,05	2,23	-

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	325 200	-	-	325 200
Upplåtelseavgifter	2 366 000	-	-	2 366 000
Fond, yttre underhåll	1 900 756	-	-380 509	1 520 247
Uppskrivningsfond	2 650 445	-	-	2 650 445
Balanserat resultat	-6 586 171	-105 827	380 509	-6 311 489
Årets resultat	-105 827	105 827	384 298	384 298
Eget kapital	550 403	0	384 298	934 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 311 489
Årets resultat	384 298
Totalt	-5 927 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	493 377
Att från yttre fond i anspråk ta	-138 196
Balanseras i ny räkning	-6 282 372
	-5 927 191

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	3 071 677	2 937 409
Övriga rörelseintäkter	3	4	1 000
Summa rörelseintäkter		3 071 681	2 938 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 918 120	-2 207 136
Övriga externa kostnader	9	-170 593	-178 001
Personalkostnader	10	-131 271	-133 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 912	-318 912
Summa rörelsekostnader		-2 538 896	-2 837 634
RÖRELSERESULTAT		532 785	100 775
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 463	21 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-153 951	-227 644
Summa finansiella poster		-148 488	-206 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		384 298	-105 827
ÅRETS RESULTAT		384 298	-105 827

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 444 373	4 763 285
Summa materiella anläggningstillgångar		4 444 373	4 763 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 447 173	4 766 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 803	1 719
Övriga fordringar	14	80 643	79 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	142 389	141 724
Summa kortfristiga fordringar		239 835	223 163
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 316 805	1 758 849
Summa kassa och bank		2 316 805	1 758 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 556 640	1 982 012
SUMMA TILLGÅNGAR		7 003 813	6 748 097

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 691 200	2 691 200
Uppskrivningsfond		2 650 445	2 650 445
Fond för yttre underhåll		1 520 247	1 900 756
Summa bundet eget kapital		6 861 892	7 242 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 311 489	-6 586 171
Årets resultat		384 298	-105 827
Summa fritt eget kapital		-5 927 191	-6 691 998
SUMMA EGET KAPITAL		934 700	550 403
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 312 965	5 312 965
Leverantörsskulder		190 232	381 095
Skatteskulder		16 078	8 736
Övriga kortfristiga skulder		-3	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	549 841	494 898
Summa kortfristiga skulder		6 069 113	6 197 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 003 813	6 748 097

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	532 785	100 775
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	318 912	318 912
	851 697	419 687
Erhållen ränta	5 463	21 042
Erlagd ränta	-153 129	-227 644
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	704 032	213 085
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 672	1 108 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-129 404	-1 380 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 956	-58 948
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	279 804
Amortering av lån	0	-279 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	557 956	-58 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 758 849	1 817 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 316 805	1 758 849

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Opalen nr 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,50 - 5,00 %
---------	---------------

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 683 020	2 579 763
Övriga årsavgifter	10 380	9 984
Hysesintäkter, lokaler	189 737	177 908
Hysesintäkter, p-platser	183 600	170 370
Intäktssreduktion	0	-6 875
Övriga intäkter	4 940	6 259
Summa	3 071 677	2 937 409

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	4	1 000
Summa	4	1 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 168	52 183
Städning	75 475	66 418
Besiktning och service	71 817	47 949
Trädgårdsarbete	2 719	0
Övrigt	2 820	1 752
Snöskottning	25 316	48 398
Summa	253 315	216 700

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	175	-4 777
Bostäder VVS	3 125	0
Tvättstuga	0	10 901
Trapphus/port/entr	0	638
Dörrar och lås/porttele	32 873	26 229
VA	105 686	183 256
El	28 575	7 140
Hissar	29 774	11 450
Försäkringsärendet/vattenskada	32 510	32 765
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	8 050
Summa	232 718	275 652

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	138 196	359 941
Summa	138 196	359 941

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	67 252	68 933
Uppvärmning	686 928	808 858
Vatten	142 783	118 183
Sophämtning	61 412	64 271
Summa	958 375	1 060 245

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	28 761	20 568
Fastighetsförsäkringar	87 484	56 656
Kabel-TV	66 151	59 240
Bredband	31 963	47 659
Fastighetsskatt	120 446	110 200
Summa	334 805	294 323

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	41 408	28 391
Revisionsarvoden	34 631	34 350
Ekonomisk förvaltning	84 879	115 260
Konsultkostnader	9 675	0
Summa	170 593	178 001

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	107 000	110 000
Sociala avgifter	24 271	23 585
Summa	131 271	133 585

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153 811	227 644
Övriga räntekostnader	140	0
Summa	153 951	227 644

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 230 177	11 230 177
Årets inköp	0	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 230 177	11 230 177
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 466 892	-6 147 980
Årets avskrivning	-318 912	-318 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 785 804	-6 466 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 444 373	4 763 285
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>813 000</i>	<i>813 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 705 000	47 063 000
Taxeringsvärde mark	106 754 000	120 948 000
Summa	164 459 000	168 011 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	80 643	79 720
Summa	80 643	79 720

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 357	141 724
Försäkringspremier	29 580	0
Kabel-TV	8 095	0
Bredband	6 794	0
Förvaltning	16 563	0
Summa	142 389	141 724

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,35 %	2 656 482	2 656 482
Stadshypotek	2026-09-30	2,61 %	1 324 483	1 324 483
Stadshypotek	2026-09-30	2,61 %	1 332 000	1 332 000
Summa			5 312 965	5 312 965
Varav kortfristig del			5 312 965	5 312 965

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 312 965 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 631	344 842
El	5 670	0
Uppvärmning	93 563	0
Utgiftsräntor	2 373	1 551
Vatten	20 720	0
Löner	113 000	113 000
Beräknade uppl. sociala avifter	35 505	35 505
Förutbetalda avgifter/hyror	266 379	0
Summa	549 841	494 898

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtal om installation av nytt inpasseringssystem innebärande ökad säkerhet tecknat och beräknas installeras i april 2026.
Upptagande av lån 380.000:- avseende nytt lås- och inpasseringssystem. Uppdaterad EI säkerhet enligt EI-säkerhetsverket genomförd.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Stockholm

Lars Skoglund
Ordförande

Christina Emilson
Kassör

Niklas Ekvall
Ledamot

Paulina Maniette
Ledamot

Eva Löfgren
Sekreterare

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

Parsells Redovisningsbyrå AB
Magnus Fredrik Hamberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 15:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 16:25

DOCUMENT ID:

SJgvK8FsWx

ENVELOPE ID:

BylPKItjWe-SJgvK8FsWx

DOCUMENT NAME:

Brf Opalen nr 8, 702001-6015 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

549e0faff24c3934d9003860b5a71e34ef4b0f09c964a1b
5a53d6f98263ce998053e85bf8e96eabebf61f8c2851b2c
10b9142a9adb87a143e17ef5e17909ae00

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. EVA MARIA LÖFGREN eva.lofgren@flyingcows.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:38 31.03.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.89
2. Lars Håkan Skoglund Lars.skoglund@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 21:08 31.03.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.77
3. Karin Eva Christina Emils on emilson.christina@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 23:01 31.03.2026 23:01	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.44
4. Paulina Nicole Maniette Josefson paulina.maniette@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 11:55 31.03.2026 18:18	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.218.119
5. NIKLAS EKVALL niklas.ekvall@telia.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 14:23 07.04.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 91.240.253.20
6. MAGNUS HAMBERG magnus@parsells.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:22 07.04.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.153.211

* 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

Till föreningsstämman i BRF Opalen nr 8

Org.nr 702001-6015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Opalen nr 8 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Opalen nr 8 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

PARSELLS

REVISIONSBYRÅ AB

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Parsells Revisionsbyrå AB

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 15:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 16:25

DOCUMENT ID:

BkZgwFLFo-l

ENVELOPE ID:

SkIdtUKj-l-BkZgwFLFo-l

DOCUMENT NAME:

2512 Revisionsberättelse BRF Opalen nr 8 250101-2512

31.pdf

3 pages

SHA-512:

f9be0ab6b983174d4cc28fae38cbb9f9d13274c734100f5

d3bee8502018ca491dabd0491d224070485a2370c51d7

2b4be65aa55b585ff6f9b06baa745c0d353c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAMBERG	Signed	07.04.2026 15:21	eID	Swedish BankID
magnus@parsells.se	Authenticated	07.04.2026 15:20	Low	IP: 83.241.153.211

* 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