

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Opalen i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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 2051.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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
Peter Leander	Ledamot
Inger Levin	Ledamot
Ann Mari Olsson	Ledamot
Tommy Persson	Ledamot
Johan Södergren	Ledamot

Cecilia Lindblad                      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Leander, Cecilia Lindblad, Tommy Persson och Johan Södergren.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Andreas Brodström                      Ordinarie Extern                      Mazars, SET

### Valberedning

Per Ola Börjesson  
Ulf Nilsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

### 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

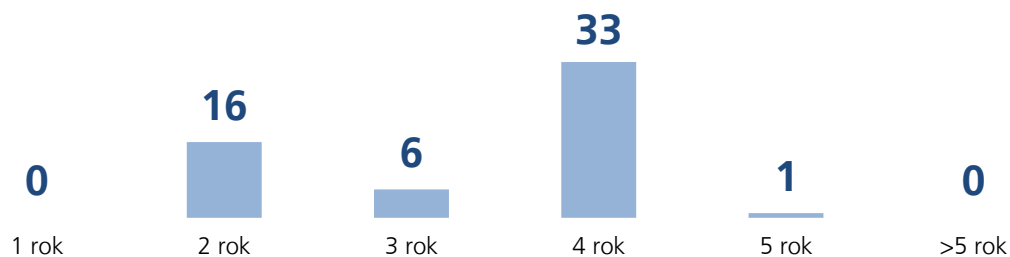
Fastigheten bebyggdes 2005 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 228 m<sup>2</sup>, varav 5 228 m<sup>2</sup> 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 2051.  
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2021	Uppdatering
Fasaden	2021	Bytt ut klinkerplattor
Underhållsplan	2021	Revidering
Systematiskt Brandskyddsarbete	2021	Brandskyddsgenomgång
Terrasser	2021	Nya trädäck till terrasserna

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gården	2022	Översyn och komplettering av planteringar, översyn, reparation och utbyte av bord och bänkar, sandlåda samt komplettering med lekutrustning.
Grillplats	2022	Skapa inhägnad runt grillplatsen
Träpanel på förrådsbyggnad och trapphus	2022	Översyn och ev behandling
Hissar	2022	Större renoveringar av hissarna i trappa A, B och C
Trappa till garage, Prins Augusts gata	2022	Översyn
Förrådsdörrar	2022	Rengöring och översyn samt ev ommålning
Garaget	2022	Undersökning och tätning av läckage
Entréer och trapphus	2022	Tätning av läckage i trapphus samt reparation av fuktskador.
Värme- och varmvattensystemen.	2022	Ommålning.
Garageport, automatik	2022	Injustering och ev. utbyte av komponenter
Brandvarnare, lägenheter	2024	Ev utbyte enligt serviceavtal
Avloppsledningar	2026	Utbyte
Obligatorisk ventilationskontroll	2026	Spolning
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
KabelTV och porttelefoni	Tele2 (ComHem)
Brandskydd	Eldupphör
Bredband	Tele2 (ComHem)
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 uppmanar 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 50 % kvinnor och 50 % män.

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med gott kassaflöde. Under året har ett av föreningens banklån omförhandlats till mycket bra ränta, bundet fram till 2026.

Föreningens resultat kommer att avvika från tidigare år under 2020 och 2021 på grund av att försäkringsersättning inför fasadrenoveringen erhöles under 2020, vilket då gav ett stor plusresultat. Under 2021 har sedan kostnaderna för fasadrenoveringen tagits, vilket innebär ett stort minusresultat för 2021 trots i övrigt en god ekonomi. Även efter alla kostnader för fasadrenoveringen är föreningens likviditet god.

Föreningen har lån i Nordea uppdelat på tre lånedelar.

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

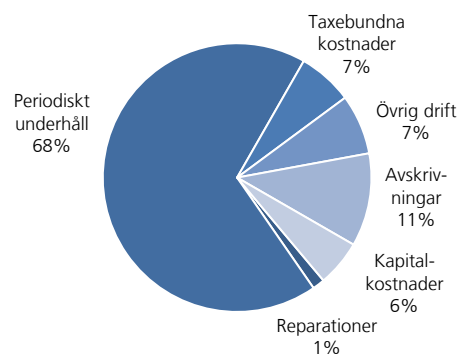
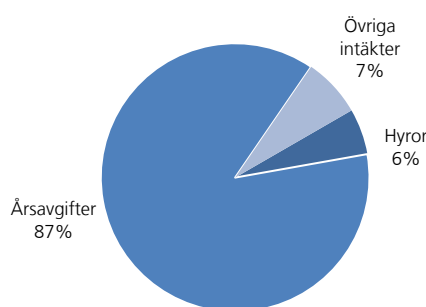
Lån 2 med 0,80% ränta löper till 2024-10-16.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 953 253</b>	<b>5 975 578</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 199 822	9 353 113
Finansiella intäkter	19 053	15 721
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 344
	<b>4 218 875</b>	<b>9 385 178</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 561 453	1 846 557
Finansiella kostnader	766 490	706 257
Ökning av materiella anläggningstillgångar	86 875	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 255	0
Minskning av långfristiga skulder	499 992	541 658
Minskning av kortfristiga skulder	37 993	313 031
	<b>12 957 058</b>	<b>3 407 503</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 215 071</b>	<b>11 953 253</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-8 738 183</b>	<b>5 977 675</b>

\*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 1 459 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

Renovering av fasaden under större delen av året.

Ytterligare 8 laddplatser installerade i nedre garaget.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	702	695	688	631
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 628	9 723	9 827	9 915
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	32	55	53
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	85	86	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	18	18	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	147	135	156	179
Soliditet (%)	68	70	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 659	5 268	-678	-785
Nettoomsättning (tkr)	4 084	3 988	4 038	3 765

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 228 m<sup>2</sup> bostäder.

### Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	116 253 000	0	0	116 253 000
Fond för yttre underhåll	2 087 634	414 000	0	1 673 634
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>118 340 634</b>	<b>414 000</b>	<b>0</b>	<b>117 926 634</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	1 286 249	-414 000	5 267 507	-3 567 258
Årets resultat	-9 658 800	-9 658 800	-5 267 507	5 267 507
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 372 551</b>	<b>-10 072 800</b>	<b>0</b>	<b>1 700 249</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>109 968 084</b>	<b>-9 658 800</b>	<b>0</b>	<b>119 626 883</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 658 800
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 700 250
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-414 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 372 550</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>2 087 634</u>
<b>-6 284 916</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 084 001	3 987 754
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 821	5 365 359
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 199 822</b>	<b>9 353 113</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-11 137 171	-1 476 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 249	-239 392
Personalkostnader	Not 6	-122 034	-130 787
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 549 732	-1 548 513
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 111 185</b>	<b>-3 395 070</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-8 911 363</b>	<b>5 958 043</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 053	15 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 490	-706 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-747 437</b>	<b>-690 536</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 658 800</b>	<b>5 267 507</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 658 800</b>	<b>5 267 507</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	157 672 525	159 220 085
Inventarier	Not 9	84 703	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 757 228</b>	<b>159 220 085</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>157 757 228</b>	<b>159 220 085</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 344
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 178 770	1 710 142
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 178 770</b>	<b>1 718 486</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 148 137	10 342 349
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 148 137</b>	<b>10 342 349</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 326 908</b>	<b>12 060 835</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 084 136</b>	<b>171 280 921</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 253 000	116 253 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 087 634	1 673 634
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 340 634</b>	<b>117 926 634</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		1 286 249	-3 567 258
Årets resultat		-9 658 800	5 267 507
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-8 372 551</b>	<b>1 700 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>109 968 084</b>	<b>119 626 883</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	49 833 390	33 096 702
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 833 390</b>	<b>33 096 702</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	499 992	17 736 672
Leverantörsskulder		113 644	112 418
Skatteskulder		161 728	157 136
Övriga skulder		0	19 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	507 298	531 822
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 282 662</b>	<b>18 557 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 084 136</b>	<b>171 280 921</b>

## 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Laddstolpar	10 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 669 513	3 633 542
Hyror garage moms	208 821	224 362
Hyror garage	23 511	27 951
Elintäkter	0	15 865
Elintäkter moms	171 145	85 200
Elintäkter avräkning	10 973	790
Öresutjämning	39	44
	<b>4 084 001</b>	<b>3 987 754</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	86 875	34 063
Försäkringsersättning	0	5 326 500
Övriga intäkter	28 946	4 796
	<b>115 821</b>	<b>5 365 359</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	186 474	184 302
	Fastighetsskötsel beställning	1 707	3 436
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 223	1 794
	Snöröjning/sandning	11 929	0
	Städning entreprenad	0	14 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	52 064	0
	Hissbesiktning	0	13 606
	Myndighetstillsyn	9 994	0
	Gemensamma utrymmen	815	1 596
	Sophantering	0	3 474
	Gård	3 845	5 565
	Serviceavtal	51 175	24 035
	Förbrukningsmateriel	21 450	20 305
	Teleport/hissanläggning	5 022	4 852
	Störningsjour och larm	0	-1 682
	Brandskydd	4 960	17 850
		<b>355 657</b>	<b>293 132</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	4 226
	Entré/trapphus	8 984	13 401
	Lås	0	17 611
	VVS	8 012	3 126
	Värmeanläggning/undercentral	3 033	2 413
	Ventilation	51 036	8 594
	Elinstallationer	12 577	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 682	4 905
	Hiss	103 817	50 858
	Fasad	0	3 281
	Fönster	13 255	0
	Balkonger/altaner	0	278
	Garage/parkering	0	2 315
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 531
	Vattenskada	0	1 453
		<b>202 396</b>	<b>116 991</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	152 537	0
	Fasad	9 216 288	0
		<b>9 368 825</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	260 429	166 554
	Värme	488 639	442 086
	Vatten	103 395	95 164
	Sophämtning/renhållning	55 282	62 920
	Grovsopor	3 178	5 895
		<b>910 923</b>	<b>772 619</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 384	51 991
	Kabel-TV	163 282	161 144
	Bredband	0	475
		<b>217 666</b>	<b>213 610</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>81 704</b>	<b>80 024</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>11 137 171</b>	<b>1 476 377</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	420	60
	Tele- och datakommunikation	8 563	8 391
	Juridiska åtgärder	9 419	13 488
	Inkassering avgift/hyra	1 851	6 300
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	8 969
	Föreningskostnader	450	6 125
	Styrelseomkostnader	7 176	806
	Fritids- och trivselkostnader	1 397	1 078
	Studieverksamhet	1 250	1 244
	Förvaltningsarvode	84 316	82 500
	Förvaltningsarvoden övriga	4 000	3 000
	Administration	3 800	6 105
	Konsultarvode	153 427	95 204
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 180	6 120
		<b>302 249</b>	<b>239 392</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	99 960	103 130
	Kostnadsersättningar	0	78
	Sociala kostnader	22 074	27 579
		<b>122 034</b>	<b>130 787</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 547 560	1 547 560
	Inventarier	2 172	953
		<b>1 549 732</b>	<b>1 548 513</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	170 753 000	170 753 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>170 753 000</b>	<b>170 753 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 532 915	-9 985 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 547 560	-1 547 560
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 080 475</b>	<b>-11 532 915</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>157 672 525</b>	<b>159 220 085</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 997 000	15 997 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	86 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		<b>138 000 000</b>	<b>138 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	138 000 000	138 000 000
		<b>138 000 000</b>	<b>138 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	148 284	148 284
	Nyanskaffningar	86 875	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>235 159</b>	<b>148 284</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-148 284	-147 331
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 172	-953
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-150 456</b>	<b>-148 284</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>84 703</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Löneförskott	-1 500	-1 500
	Skattekonto	96 707	81 754
	Momsavräkning	16 630	18 240
	Klientmedel hos SBC	1 066 933	1 610 904
	Inkasso	0	744
		<b>1 178 770</b>	<b>1 710 142</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 673 634	1 713 435
	Reservering enligt stadgar	414 000	414 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-453 801
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 087 634</b>	<b>1 673 634</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Nordea	0,660 %	17 070 016	17 236 680	2026-07-15
	Nordea	2,700 %	16 210 850	16 377 514	2023-08-16
	Nordea	0,850 %	17 052 516	17 219 180	2024-10-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>50 333 382</b>	<b>50 833 374</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-499 992	-17 736 672	
			<b>49 833 390</b>	<b>33 096 702</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 833 422 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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	99 960	99 330
	Sociala avgifter	31 407	31 209
	Ränta	47 061	59 107
	Avgifter och hyror	328 870	342 176
		<b>507 298</b>	<b>531 822</b>

## **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Utreda och åtgärda läckagen i garaget, trapphus B och C och en lägenhet, med konsulthjälp av Structor.

Fortsätta driva processen mot Paulssons med juristhjälp av Foyens Advokatbyrå.

Förbättra gårdsmiljön med hjälp av extern konsult.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2022

Paul Gullberg  
Ordförande

Louise Baldetorp  
Ledamot

Peter Leander  
Ledamot

Inger Levin  
Ledamot

Ann Mari Olsson  
Ledamot

Tommy Persson  
Ledamot

Johan Södergren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Andreas Brodström  
Extern revisor



# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-1488-2022-03-12.pdf**

Unikt dokument-id:

**ae39d2a0-f61b-4bdc-ab41-6412dff0fec6**

Dokumentets fingeravtryck:

8f9556b9c49ff13c85990976075e54207983adaa14543860094c3ea476713b6a10ab6f7fbaaa4ce2c16d31  
8c2e7dd043e36fb3da27fef0a79ead3cb102d12971

## Undertecknare

 <p><b>Tommy Persson</b> Opalen i Lund (1488)</p> <p>E-post: xela86@msn.com Enhet: Mobile Safari 14.1.1 on Mac 10.15.6 Unknown (desktop) IP nummer: 188.150.67.72 IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: TOMMY PERSSON (19510328****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-21 15:28:05 UTC</p> 
 <p><b>Paul Gullberg</b> Opalen i Lund (1488)</p> <p>E-post: paul.gullberg@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.88 on Android 7.0 Samsung GALAXY S6 (smartphone) IP nummer: 84.216.129.104 IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Paul Gullberg (19500126****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-21 18:15:22 UTC</p> 
 <p><b>Ann Mari Olsson</b> Opalen i Lund (1488)</p> <p>E-post: annmolsson47@gmail.com Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 83.251.164.38 IP Plats: Esloe, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ANN OLSSON (19470330****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-21 20:20:50 UTC</p> 
 <p><b>Johan Södergren</b> Opalen i Lund (1488)</p> <p>E-post: johan.o.sodergren@gmail.com Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.79 on Android 12 Samsung SM-G991B (smartphone) IP nummer: 90.235.22.161 IP Plats: Alingsas, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JOHAN SÖDERGREN (19860120****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-22 07:52:13 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## Undertecknare

 <p><b>Louise Baldetorp</b> Opalen i Lund (1488)</p> <p>E-post: l_baldetorp@hotmail.com Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.44 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 130.235.107.7 IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LOUISE BALDETORP (19820423****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-22 09:05:35 UTC</p> 
 <p><b>Peter Leander</b> Opalen i Lund (1488)</p> <p>E-post: ptr.lndr@gmail.com Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.44 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 212.247.254.196 IP Plats: Hjaerup, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: PETER LEANDER (19571017****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-25 07:26:02 UTC</p> 
 <p><b>Inger Levin</b> Opalen i Lund (1488)</p> <p>E-post: m.inger.levin@gmail.com Enhet: Chrome 99.0.4844.82 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 83.251.167.217 IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: May Inger Levin (19680420****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-25 16:40:02 UTC</p> 
 <p><b>Andreas Brodström</b> Opalen i Lund (1488)</p> <p>E-post: Andreas.Brodstrom@mazars.se Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 62.20.127.101 IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Andreas Henrik Alexander Brodström (19730930****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-26 09:42:15 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-04-26 09:42:15 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2022-04-26 09:42:15 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Andreas Brodström (Andreas.Brodstrom@mazars.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.20.127.101 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-04-26 09:42:08 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Andreas Brodström (Andreas.Brodstrom@mazars.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.20.127.101 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-04-26 09:41:27 UTC

Dokumentet lästes igenom av Andreas Brodström (Andreas.Brodstrom@mazars.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.20.127.101 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-04-26 09:41:13 UTC

Dokumentet öppnades av Andreas Brodström (Andreas.Brodstrom@mazars.se)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.20.127.101 - IP Plats: Helsingborg, Skåne County, Sweden

2022-04-25 16:40:09 UTC

Dokumentet skickades till Andreas Brodström (Andreas.Brodstrom@mazars.se)  
Enhet: ()

2022-04-25 16:40:02 UTC

Dokumentet signerades av Inger Levin (m.inger.levin@gmail.com)  
Enhet: Chrome 99.0.4844.82 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.251.167.217 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-25 16:39:54 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Inger Levin (m.inger.levin@gmail.com)  
Enhet: Chrome 99.0.4844.82 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.251.167.217 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-25 16:39:21 UTC

Dokumentet lästes igenom av Inger Levin (m.inger.levin@gmail.com)  
Enhet: Chrome 99.0.4844.82 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.251.167.217 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-25 07:26:02 UTC

Dokumentet signerades av Peter Leander (ptr.Indr@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.44 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.254.196 - IP Plats: Hjaerup, Skåne County, Sweden

2022-04-25 07:25:55 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Leander (ptr.Indr@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.44 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.254.196 - IP Plats: Hjaerup, Skåne County, Sweden

2022-04-25 07:25:12 UTC

Dokumentet lästes igenom av Peter Leander (ptr.Indr@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.44 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.254.196 - IP Plats: Hjaerup, Skåne County, Sweden

2022-04-25 07:16:20 UTC

Dokumentet öppnades av Peter Leander (ptr.Indr@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.50 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.230.54.48 - IP Plats: Hooer, Skåne County, Sweden



2022-04-22 09:05:35 UTC Dokumentet signerades av Louise Baldetorp (l\_baldetorp@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.44 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 130.235.107.7 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-22 09:05:27 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Louise Baldetorp  
(l\_baldetorp@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.44 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 130.235.107.7 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-22 09:05:03 UTC Dokumentet lästes igenom av Louise Baldetorp (l\_baldetorp@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.44 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 130.235.107.7 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-22 07:52:13 UTC Dokumentet signerades av Johan Södergren (johan.o.sodergren@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.79 on Android 12 Samsung SM-G991B  
(smartmobil)  
IP nummer: 90.235.22.161 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-22 07:52:06 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Södergren  
(johan.o.sodergren@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.79 on Android 12 Samsung SM-G991B  
(smartmobil)  
IP nummer: 90.235.22.161 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-22 07:51:52 UTC Dokumentet lästes igenom av Johan Södergren (johan.o.sodergren@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.79 on Android 12 Samsung SM-G991B  
(smartmobil)  
IP nummer: 90.235.22.161 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-22 07:47:40 UTC Dokumentet öppnades av Johan Södergren (johan.o.sodergren@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.79 on Android 12 Samsung SM-G991B  
(smartmobil)  
IP nummer: 90.235.22.161 - IP Plats: Alingsås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-21 20:20:50 UTC Dokumentet signerades av Ann Mari Olsson (annmolsson47@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 83.251.164.38 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2022-04-21 20:20:42 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Ann Mari Olsson  
(annmolsson47@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 83.251.164.38 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2022-04-21 20:19:55 UTC Dokumentet lästes igenom av Ann Mari Olsson (annmolsson47@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 83.251.164.38 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2022-04-21 20:17:29 UTC Dokumentet öppnades av Ann Mari Olsson (annmolsson47@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 83.251.164.38 - IP Plats: Esloev, Skåne County, Sweden

2022-04-21 18:15:22 UTC Dokumentet signerades av Paul Gullberg (paul.gullberg@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.88 on Android 7.0 Samsung GALAXY S6  
(smartmobil)  
IP nummer: 84.216.129.104 - IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden

2022-04-21 18:15:14 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Paul Gullberg  
(paul.gullberg@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.88 on Android 7.0 Samsung GALAXY S6  
(smartmobil)  
IP nummer: 84.216.129.104 - IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden



2022-04-21 18:14:25 UTC Dokumentet lästes igenom av Paul Gullberg (paul.gullberg@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.88 on Android 7.0 Samsung GALAXY S6 (smartmobil)  
IP nummer: 84.216.129.104 - IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden

2022-04-21 18:11:02 UTC Dokumentet öppnades av Paul Gullberg (paul.gullberg@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 100.0.4896.88 on Android 7.0 Samsung GALAXY S6 (smartmobil)  
IP nummer: 84.216.129.104 - IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden

2022-04-21 15:41:13 UTC Dokumentet öppnades av Louise Baldetorp (l\_baldetorp@hotmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 12 Samsung GALAXY S20 (smartmobil)  
IP nummer: 83.187.167.35 - IP Plats: Stockholm, Stockholm, Sweden

2022-04-21 15:28:05 UTC Dokumentet signerades av Tommy Persson (xela86@msn.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.150.67.72 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-21 15:27:57 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Tommy Persson (xela86@msn.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.150.67.72 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-21 15:27:10 UTC Dokumentet lästes igenom av Tommy Persson (xela86@msn.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.150.67.72 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-21 15:26:45 UTC Dokumentet öppnades av Tommy Persson (xela86@msn.com)  
Enhet: Mobile Safari 14.1.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)  
IP nummer: 188.150.67.72 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-21 15:25:41 UTC Dokumentet öppnades av Inger Levin (m.inger.levin@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 83.251.167.217 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-04-21 14:47:38 UTC Dokumentet skickades till Paul Gullberg (paul.gullberg@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-04-21 14:47:34 UTC Dokumentet skickades till Louise Baldetorp (l\_baldetorp@hotmail.com)  
Enhet: ()

2022-04-21 14:47:29 UTC Dokumentet skickades till Peter Leander (ptr.lndr@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-04-21 14:47:25 UTC Dokumentet skickades till Ann Mari Olsson (anmolsson47@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-04-21 14:47:21 UTC Dokumentet skickades till Inger Levin (m.inger.levin@gmail.com)  
Enhet: ()



2022-04-21 14:47:17 UTC Dokumentet skickades till Tommy Persson (xela86@msn.com)  
Enhet: ()

2022-04-21 14:47:13 UTC Dokumentet skickades till Johan Södergren (johan.o.sodergren@gmail.com)  
Enhet: ()

2022-04-21 14:47:06 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2022-04-21 14:46:46 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141 - IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Opalen i Lund  
Org. nr 769606-0925

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Opalen i Lund för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på 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

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Opalen i Lund för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Opalen i Lund enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

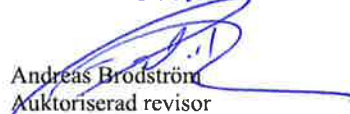
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund, 2022-04-26

  
Andreas Brodström  
Auktoriserad revisor