



Årsredovisning 2025

HSB Brf Opalen i Kalmar

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Opalen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0772 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastigheter i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Opalen 1		1963
Opalen 2		1963

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	förråd	506
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 698
167	p-platser	0
10	garageplatser	185
Totalt 387 objekt		14 389

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 69 st 3 rok, 42 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulf Skagne	Ordförande	2025-05-27
Kerstin Hertzman	Ledamot	2025-05-27
Karina Pettersson	Ledamot	2025-05-27
Helena Elmquist	Ledamot	2024-05-28
Åsa Skagne	Ledamot	2024-05-28
Torgny Skareteg	Ledamot utsedd av HSB Mellersta Götaland	2024-05-28
Matilda Johansson	Ledamot	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Elmquist, Ulf Skagne, Matilda Johansson, Åsa Skagne.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Hertzman, Ulf Skagne, Helena Elmquist och Matilda Johansson.

Revisorer har varit: Sven Lind med Erik Franzén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Henrik Marklén Norrman (Ordförande) samt Peter Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-25.

Medlemsaktiviteter:

Varje tisdag träffas man. På sommaren spelar man boule och vintertid i föreningslokalen för fika och spel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Stambyte
2010	Nya entrédörrar i aluminium, nytt låssystem till samtliga lägenheter
2011	Totalrenovering tak
2012	Nytt låssystem har installerats i källarkorridorer
2014	Installation av 16 nya mekaniska frånluftsfläktar
2017	Spolning av köksavlopp, filmning, rensning och fräsning av avloppsrör
2019	Ny LED belysning i 25 trappuppgångar. Nya badrumsmoduler, handfat, toalettstolar och rörsystem, energideklaration
2020	Nytt underjordiskt sopsystem för hushållssopor, nyanläggning av 8 nya parkeringsplatser
2021	Utbyte av kulvertsystemet värme-vatten Utbyte av termostatventiler OVK
2022	Nya fläktar till alla torkrum
2023	Laddnings stolpar
2024	Fönsterpartier bytes ut
2024	Målning av trapphus. Polering av golv
2025	Passersystem på entrédörrarna och källardörrarna samt digitala bokningstavlor vid tvättutrymmet
2025	Byte av värmeväxlarna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026/2027	Lekplatserna
2026/2027	Uppgradering av elnätet
2030	Lägenhetsdörrarna

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 244 och under året har det tillkommit 23 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 247.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	188	172	227	181	164
Skuldsättning, kr/kvm	2 547	2 594	2 430	1 070	1 137
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 675	2 725	2 553	1 124	1 152
Räntekänslighet, %	3	4	4	2	2
Energikostnad, kr/kvm	254	236	202	183	193
Årsavgifter, kr/kvm	786	763	713	612	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	782	756	718	606	610
Nettoomsättning, tkr	11 258	10 880	10 176	8 721	8 472
Resultat efter finansiella poster, tkr	639	588	2 218	1 225	1 357
Soliditet, %	27	26	25	38	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 191 440	0	0	1 191 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 677 926	0	338 478	7 016 404
S:a bundet eget kapital, kr	7 869 366	0	338 478	8 207 844
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 790 400	588 009	-338 478	6 039 931
Årets resultat, kr	588 009	-588 009	639 425	639 425
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 378 409	0	300 947	6 679 356
S:a eget kapital, kr	14 247 775	0	639 425	14 887 200

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 837 000 kr samt ianspråktagande skett med 498 522 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 378 409
Årets resultat, kr	639 425
Reservation till underhållsfond, kr	-837 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	498 522
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 679 356

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 679 356

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	11 257 865	10 879 927
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 257 865	10 879 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 222 512	-6 051 545
Underhåll enligt plan	Not 4	-498 523	-458 881
Övriga externa kostnader	Not 5	-638 732	-648 619
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-636 536	-574 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 569 389	-1 427 135
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 565 692	-9 160 833
RÖRELSERESULTAT		1 692 173	1 719 095
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		51 460	36 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 103 208	-1 166 107
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 000	-1 000
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 052 748	-1 131 086
ÅRETS RESULTAT		639 425	588 009

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	50 291 606	49 549 654
Inventarier och installationer	Not 10	32 089	32 089
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	6 250
Summa materiella anläggningstillgångar		50 323 695	49 587 993
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 324 195	49 588 493
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		31 354	8 327
Avräkningskonto HSB		3 401 668	3 588 293
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 196	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	634 115	263 070
Summa kortfristiga fordringar		4 069 332	3 859 701
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		5 069 332	5 359 701
SUMMA TILLGÅNGAR		55 393 527	54 948 194

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 191 440	1 191 440	
Fond för yttre underhåll	7 016 404	6 677 926	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>8 207 844</u>	<u>7 869 366</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	6 039 931	5 790 400	
Årets resultat	639 425	588 009	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>6 679 355</u>	<u>6 378 409</u>	
Summa eget kapital	<u>14 887 199</u>	<u>14 247 774</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	14 850 000	21 492 231
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 850 000</u>	<u>21 492 231</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		21 792 231	15 837 740
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 371 540	1 310 994
Leverantörsskulder		1 023 794	744 204
Aktuell skatteskuld	Not 18	23 824	24 699
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	15 006	14 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 429 933	1 276 264
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>25 656 328</u>	<u>19 208 189</u>
Summa skulder		<u>40 506 328</u>	<u>40 700 420</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 393 527</u>	<u>54 948 194</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 692 173	1 719 095
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 569 389	1 427 135
	<u>3 261 562</u>	<u>3 146 230</u>
Erhållen ränta	48 763	50 579
Erlagd ränta	-1 100 511	-1 191 754
Övriga poster	-1 000	-1 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 208 814</u>	<u>2 004 055</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-396 256	70 655
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	493 648	-2 360 589
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 306 206</u>	<u>-285 879</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 305 091	-7 519 413
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-35 655
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 305 091</u>	<u>-7 555 068</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-687 740	2 362 260
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-687 740</u>	<u>2 362 260</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-686 625</u>	<u>-5 478 687</u>
Likvida medel vid årets början	5 088 293	10 566 980
Likvida medel vid årets slut	<u>4 401 667</u>	<u>5 088 293</u>
	<u>-686 625</u>	<u>-5 478 687</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 771 752	10 458 036
Hysesintäkt garage och bilplatser	431 325	405 650
Hysesintäkt övrigt	88 336	96 976
Konsumtionsavgift el	52 991	23 398
Avsatt till inre fond	-177 997	-177 997
Intäkt andrahandsupplåtelse	42 456	41 524
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	43 929	32 188
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 073	153
	11 257 865	10 879 927

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-179 253	-327 071
El	-540 503	-636 420
Uppvärmning	-2 117 994	-1 842 160
Vatten	-993 269	-916 876
Renhållning	-275 966	-286 231
Bevakningskostnader	-1 345	0
TV, bredband, iptelefoni	-67 672	-65 559
Obligatoriska besiktningar	-16 026	0
Serviceavtal	-42 483	-49 148
Förvaltningskostnader	-1 446 040	-1 424 828
Försäkringar	-124 098	-107 580
Fastighetsskatt	-320 722	-301 960
Övriga driftskostnader	-97 140	-93 712
	-6 222 512	-6 051 545

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-159 469	-39 938
Underhåll installationer	-179 785	-101 512
Underhåll huskropp utvändigt	-159 269	-11 625
Underhåll övrigt	0	-305 807
	-498 523	-458 881

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 500	-21 525
Övriga förvaltningskostnader	-400 724	-390 688
Kostnader andrahandsupplåtelse	-2 702	-1 431
Kostnader överlåtelse och panter	-44 569	-30 290
Föreningsverksamhet	-2 302	-5 721
Kontorsutrustning och -material	-1 211	-3 273
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 229	-8 247
Konsulter	-28 282	-62 467
Förbrukningsinventarier	-35 349	-32 702
Medlemsavgifter HSB	-79 521	-77 530
Stämma och styrelse	-7 726	-14 746
Kundförluster m m	-2 618	0
	-638 732	-648 619

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-241 965	-217 283
Löner för anställda	-2 500	-25 750
Vicevärdsarvode	-178 996	-175 613
Övriga arvoden	-54 625	-13 750
Övriga personalkostnader	-1 200	-1 440
Revisionsarvode	-15 000	-12 000
Sociala avgifter	-142 250	-128 816
	-636 536	-574 652

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 513 220	-1 367 400
Markanläggningar	-56 169	-56 169
Installationer och inventarier	0	-3 566
	-1 569 389	-1 427 135

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter för lån	-1 000	-1 000
	-1 000	-1 000

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	76 691 569	50 746 746
Omklassificering	* 6 250	25 944 823
Årets investering byggnader	* 2 305 091	0
Ingående anskaffningsvärde mark	362 220	362 220
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 685 079	1 685 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 050 209	78 738 868

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-28 788 990	-27 421 590
Årets avskrivningar byggnader	-1 513 220	-1 367 400
Ingående avskrivningar markanläggningar	-400 224	-344 055
Årets avskrivningar markanläggningar	-56 169	-56 169
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 758 603	-29 189 214

Utgående redovisat värde

50 291 606 49 549 654

Redovisade värden byggnader	48 700 700	47 902 579
Redovisade värden mark	362 220	362 220
Redovisade värden markanläggningar	1 228 686	1 284 855

* Årets investering avser passersystem och värmväxlare.

Fastighetsbeteckning: Opalen 1 och 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1963	116 000 000	31 000 000	147 000 000	141 000 000
Lokaler	1963	523 000	0	523 000	367 000
		116 523 000	31 000 000	147 523 000	141 367 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 149 000	38 149 100
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 149 000	38 149 100

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	206 539	170 884
Årets investeringar	0	35 655
Årets försäljning, utrangering	-16 649	0
Utgående anskaffningsvärden	189 890	206 539
Ingående avskrivningar	-174 450	-170 884
Årets avskrivningar	0	-3 566
Årets försäljning, utrangering	16 649	0
Utgående avskrivningar	-157 801	-174 450
Utgående redovisat värde	32 089	32 089

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	6 250	18 431 660
Omklassificering till Byggnader och mark	-6 250	-18 425 410
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>0</u>	<u>6 250</u>

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1	12
Mervärdesskatt	2 195	0
	<u>2 196</u>	<u>12</u>

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	3 972	1 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	630 143	261 795
	<u>634 115</u>	<u>263 070</u>

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-28	1 000 000	0
Placering HSB 6 mån			0	1 500 000
			<u>1 000 000</u>	<u>1 500 000</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		2,81%	2028-04-28	2 550 000	100 000
SEB		1,01%	2026-05-28	2 837 607	77 740
SEB		3,47%	2026-06-28	2 311 425	40 000
SEB		2,63%	2026-10-28	2 687 500	50 000
SEB		0,90%	2026-04-28	1 717 865	60 000
Stadshypotek AB		4,24%	2026-10-30	9 800 000	100 000
Stadshypotek AB		3,85%	2026-06-01	2 137 834	60 000
Stadshypotek AB		2,59%	2027-06-01	9 750 000	100 000
Stadshypotek AB		2,69%	2028-06-01	2 850 000	100 000
				<u>36 642 231</u>	<u>687 740</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 850 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 687 740
Lån som ska konverteras inom ett år 21 104 491
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 21 792 231

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,98%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 750 960
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 203 531
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 310 994	1 274 253
Avsättning	177 997	177 997
Uttag	-117 451	-141 256
	1 371 540	1 310 994
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	23 824	24 699
	23 824	24 699
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	7 329	6 978
Arbetsgivaravgifter	7 677	7 310
	15 006	14 288
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	296 087	281 147
Upplupna räntekostnader	76 914	82 399
Upplupen revision	22 750	20 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	911 406	892 718
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 776	0
	1 429 933	1 276 264

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-17 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Ulf Skagne

.....
Karina Pettersson

.....
Kerstin Hertzman

.....
Matilda Johansson

.....
Torgny Skareteg

.....
Helena Elmquist

.....
Åsa Skagne

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

Sven Lind

Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Opalen i Kalmar, org.nr. 732400-0772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Opalen i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Opalen i Kalmar för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Lind
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Opalen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulf Skagne

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:38:26



Karina Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 11:00:56



Matilda Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:54:06



Åsa Skagne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:36:44



Helena Elmquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:59:47



Torgny Skareteg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:25:08



Kerstin Hertzman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:08:09



Sven Lind

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:43:32



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:08:58



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Opalen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sven Lind

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:41:07



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:08:03



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.