

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg

Org.nr 749000-0515

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01--2021-12-31,
föreningens 59:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1961–65 på fastigheten Lejonet 18,20 och 21 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Storgatan 15–17 Nygatan 20-28, Fabriksgratan 6-8 och Köpmansgatan 1-5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	45	st	1	rok	1 918	m ²
		40	st	2	rok	2 402	m ²
		61	st	3	rok	4 618	m ²
		27	st	4	rok	2 448	m ²
		1	st	5	rok	155	m ²
		174	st			11 541	m ²
Lokaler	Bostadsrätt	20	st			2 093	m ²
Lokaler	Hysesrätt	1	st			37	m ²
Garage	Hysesrätt	23	st				
P-platser	Hysesrätt	60	st				
		104	st			2 130	m ²
Totalt		278	st			13 671	m ²

W

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte värmekulvertar
- Byte lägenhetsdörrar och entrédörrar
- Relining avlopp och dagvatten.
- Installation av tekniskt övervakningssystem/passagesystem.
- Installation av solvärme.
- Omläggning av papptak Köpmansgatan 1
- Uppförandet av Lusthuset
- Installation av fiberteknik
- Ombyggnad tvättstugor/ny maskinpark
- Installation av ny ventilation garage
- Ombyggnad och inglasning av balkonger
- Återuppbyggnad av carport Storgatan 15 med ny asfalt
- Nya balkonger
- Ny sopsortering med tillhörande sophus
- Fasadreparation Köpmansgatan 3
- OVK besiktning med åtgärder
- Byte av ventilationsaggregat i Synsams lokaler
- Energideklaration
- Målning av tak och ekdörrar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Byte takbeklädnad och kopparsargar på samtliga fastigheter och i samband med detta lite målning av plåt och fasadarbeten.
- Renovering, målning av trapphus.
- Renovering av garagedfart samt delar av garage invändigt.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse 2021-12-22 och föreningens underhållsplan uppdateras årligen. I budgeten för 2022 har avsatts 181 000 kr för framtida underhåll.

Ekonomi

Budgeten för 2021 beslutade styrelsen att inte höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01. Efter detta uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 644 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter styrelsen behandlat budgeten för 2021 beslutades att behålla avgifterna oförändrade, däremot höjdes hyrorna för p-platserna. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 075 637 kr. Under året har föreningen amorterat 707 500 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, Lars Nilsson
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, Internet, TV
- Elavtal, Skellefteå energi

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. På stämman deltog 20 medlemmar.

I början av året hade föreningen 235 st medlemmar. Under året har 2 st medlemmar tillkommit. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 237 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 27 lägenhetsöverlåtelser skett.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sven-Erik Pedersen	ledamot, ordförande
Kent Olsson	ledamot, vice ordförande, sekr
Cathrin Arvidsson	ledamot
Eibert Larsson	ledamot
Bernt Carlsson	ledamot
Frida Jonsving	ledamot, avgått nov.-21
Laila Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Sven-Erik Pedersen, ledamöterna Cathrin Arvidsson, Eibert Larsson och Bernt Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Erik Pedersen, Kent Olsson, Cathrin Arvidsson och Bernt Carlsson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning AB. Fastighetsservice och trappstädning har ombesörjts av Lars Nilsson Fastighetsservice.

Föreningsvald revisor har varit Torgild Olsson, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Sven-Erik Pedersen med Kent Olsson som suppleant.

Valberedning har varit Rogert Fyhr, sammankallande och Joel Wien och Kirsten Örgård.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettomsättn, tkr	10 877	10 515	9 938	10 510	10 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 320	1 960	1 680	2 439	1 760
Balansomslutning, tkr	46 274	45 065	43 671	43 673	41 598
Eget kapital, tkr	17 135	14 815	12 855	11 175	8 736
Taxeringsvärde, tkr	175 850	175 850	175 850	120 850	120 850
- varav byggnad, tkr	110 600	110 600	110 600	85 600	85 600
Underhållsfond tkr	11 127	10 893	9 569	7 890	5 987
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	644	644	625	625	625
Bankskuld kr/m ²	1 980	2 032	2 081	2 130	2 179
Räntekostnader kr/m ²	33	45	43	43	44

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	10 892 759	707 293	1 960 545
Avsättning underhåll 2021			400 000	- 400 000	
Ianspråk underhåll 2021			-165 564	165 564	
Överföring till balanserat resultat				1 960 545	-1 960 545
Årets resultat					2 319 548
Belopp vid årets slut	1 110 370	144 340	11 127 195	2 433 402	2 319 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 433 402
Årets resultat	<u>2 319 548</u>
	4 752 951

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 752 951</u>
	4 752 951

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 127 195 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. P



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 877 361	10 514 991
Summa rörelsens intäkter		10 877 361	10 514 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 554 024	-6 409 164
Periodiskt underhåll	Not 3	-165 564	-176 230
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 200	-82 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-237 023	-201 620
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 075 164	-1 075 164
Summa rörelsens kostnader		-8 111 975	-7 944 378
Rörelseresultat		2 765 386	2 570 613
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 133	8 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 971	-618 695
Summa finansiella poster		-445 838	-610 067
Resultat efter finansiella poster		2 319 548	1 960 545
Årets resultat		2 319 548	1 960 545
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 319 548	1 960 545
Reservering till fond för yttre underhåll		-400 000	-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		165 564	176 230
Resultat efter fondförändring		2 085 112	636 775

**Balansräkning****2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 7	33 883 501	34 958 665
Mark			1 282 675	1 282 675
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	125 894	0
			<u>35 292 070</u>	<u>36 241 340</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	532 500	924 500
			<u>532 500</u>	<u>924 500</u>

Summa anläggningstillgångar 35 824 570 37 165 840

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			15 575	5 369
Avräkningskonto HSB Göta			3 807 949	7 671 930
Övriga fordringar		Not 10	453 444	35 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	172 141	185 924
			<u>4 449 109</u>	<u>7 899 109</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	6 000 000	0
---------------------------------	--	--------	-----------	---

Summa omsättningstillgångar 10 449 109 7 899 109

Summa tillgångar **46 273 679** **45 064 949**

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 110 370

1 110 370

Upplåtelseavgifter

144 340

144 340

Fond för yttre underhåll

11 127 195

10 892 759

12 381 90512 147 469*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 433 402

707 293

Årets resultat

2 319 548

1 960 545

4 752 9512 667 838

Summa eget kapital

17 134 85514 815 307**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

9 960 63722 290 637

9 960 637

22 290 637

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

17 115 000

5 492 500

Leverantörsskulder

427 599

920 337

Skatteskulder

28 453

26 137

Fond för inre underhåll

367 904

399 818

Övriga skulder

Not 14

52 816

197 255

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 186 415

922 958

19 178 1877 959 005

Summa skulder

29 138 82430 249 642**Summa eget kapital och skulder****46 273 679****45 064 950**

Noter

2021-01-01 **2020-01-01**
2021-12-31 **2020-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,9
Ombyggnader	2,8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	7 437 600	7 437 600
	Årsavgifter, lokaler	416 688	448 368
	Hyror	2 392 336	2 188 590
	Elintäkter	569 701	478 905
	Övriga intäkter	161 158	157 914
	Bruttoomsättning	10 977 483	10 711 377
	Hysesbortfall	-100 122	-196 386
		10 877 361	10 514 991
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 505 609	1 405 573
	Reparationer	233 624	405 380
	El	833 467	1 025 065
	Uppvärmning	1 400 363	1 265 062
	Vatten	660 778	583 247
	Sophämtning	239 543	211 426
	Kabel-TV, internet	475 730	474 439
	Övriga avgifter	137 557	116 180
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	392 366	387 146
	Förvaltningsarvoden	394 987	399 222
	Övriga driftskostnader	280 000	136 424
		6 554 024	6 409 164
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	165 564	176 230
		165 564	176 230
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 000	17 000
	Medlemsavgifter	65 200	65 200
		80 200	82 200



Noter	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Not 5		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	138 016	128 860
Revisorsarvode	7 000	6 000
Löner och andra ersättningar	34 908	27 313
Sociala kostnader	44 849	39 447
	<u>224 773</u>	<u>201 620</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	12 250	0
	<u>12 250</u>	<u>0</u>
Totalt	<u>237 023</u>	<u>201 620</u>
Not 6		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 075 164	1 075 164
	<u>1 075 164</u>	<u>1 075 164</u>



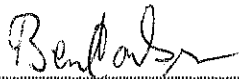
Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1962			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader		57 240 634	57 240 634		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		57 240 634	57 240 634		
Ingående ackumulerade avskrivningar		-22 281 969	-21 206 805		
Årets avskrivningar		-1 075 164	-1 075 164		
Utgående avskrivningar		-23 357 133	-22 281 969		
Utgående bokfört värde		33 883 501	34 958 665		
Taxeringsvärde för Lejonet m fl					
Byggnad - bostäder		101 000 000	101 000 000		
Byggnad - lokaler		9 600 000	9 600 000		
		110 600 000	110 600 000		
Mark - bostäder		61 000 000	61 000 000		
Mark - lokaler		4 250 000	4 250 000		
		65 250 000	65 250 000		
Taxeringsvärde totalt		175 850 000	175 850 000		
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering, avser takombyggnad		125 894	0		
Utgående anskaffningsvärde		125 894	0		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.		500	500		
Sveriges Vindkraftkooperativ ek.för		532 000	532 000		
Egna bostäder		0	392 000		
		532 500	924 500		
Not 10 Övriga fordringar					
Egna bostäder		392 000	0		
Skattekonto		61 444	35 886		
		453 444	35 886		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 141	185 924		
		172 141	185 924		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2021-11-04	2022-05-04	6 mån	0,40%	6 000 000
					6 000 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	617549	1,46%	2025-09-30	3 715 637	80 000
Stadshypotek AB	625270	1,35%	2025-10-30	2 620 000	120 000
Swedbank Hypotek	2855642043	2,29%	2022-10-25	12 040 000	12 040 000
Swedbank Hypotek	2855960163	1,77%	2025-01-24	3 915 000	90 000
Swedbank Hypotek	2856414020	1,11%	2022-03-28	4 785 000	4 785 000
				27 075 637	17 115 000

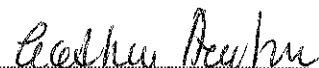
Noter	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		9 960 637
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		23 675 000
Kortfristig del av långfristig skuld	17 115 000	5 492 500
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	31 710 000	31 710 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	25 955	23 929
Arbetsgivaravgifter	21 115	19 213
Mervärdesskatt	-30 356	130 098
Övriga kortfristiga skulder	36 102	24 015
	52 816	197 255
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 858	36 290
Övriga upplupna kostnader	337 249	15 500
Förutbetalda hyror och avgifter	831 308	871 168
	1 186 415	922 958

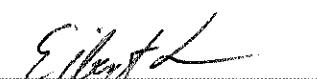
Falkenberg

19/5

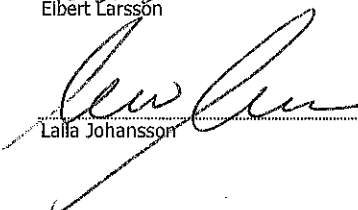
2022


Bernd Carlsson


Cathrin Arvidsson



Elbert Larsson


Kent E Olsson


Lalla Johansson


Sven-Erik Pedersen

Vår revisionsberättelse har 2022 - 05 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning


Torgild Olsson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Opalen i Falkenberg, org.nr. 749000-0515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Opalen i Falkenberg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

LL

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 Brf Opalen i Falkenberg för räkenskapsåret 2021 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 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. 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.

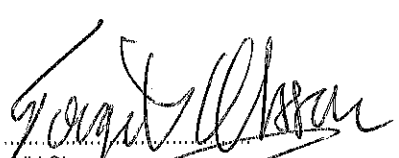
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse 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.

Falkenberg den 19 / 5 2022


Magnus Emilsson 25/5 2022
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Torgild Olsson
Av föreningen vald revisor