



## ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Opalen | Falkenberg

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg

Org.nr 749000-0515

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2023-01-01--2023-12-31,**  
föreningens 60:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### 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, Fabriksgatan 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 <sup>2</sup>
		40 st	2 rok	2 402 m <sup>2</sup>
		61 st	3 rok	4 618 m <sup>2</sup>
		27 st	4 rok	2 448 m <sup>2</sup>
		1 st	5 rok	155 m <sup>2</sup>
		174 st		11 541 m <sup>2</sup>
Lokaler	Bostadsrätt	8 st		375 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	13 st		1 755 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	23 st		
P-platser	Hysesrätt	60 st		
		104 st		2 130 m <sup>2</sup>
Totalt		278 st		13 671 m <sup>2</sup>

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte tak med tillhörande plåtsargar 2022-2023

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse under året och föreningens underhållsplan uppdateras årligen. I budgeten för 2024 har avsatts 237 000 kr för framtida underhåll.

### Ekonomi

Styrelsen höjde avgifterna med 3 % fr o m 2023-01-01. Efter styrelsen behandlat budgeten för 2024 beslutades att höja avgifterna med 3 % fr o m 2024-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 785 637 kr. Under året har föreningen amorterat 680 000 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
- GDPR avtal Lars Nilsson
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, Internet, TV
- Elavtal, Skellefteå energi

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 29 medlemmar.

I början av året hade föreningen 233 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 234 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 19 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
Ingrid Eliasson	ledamot
Laila Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

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

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. Fastighetservice och trappstädning har ombesörjts av Lars Nilsson Fastighetservice.

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 Kjell Andersson och Kirsten Örgård.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	11 545	11 084	10 877	10 515	9 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	857	2 196	2 320	1 960	1 680
Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt	744				
Skuldsättning kr/kvm	1 886				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 164				
Sparande per kvm	230				
Räntekänslighet, %	2,9				
Energikostnad per kvm	242				
Årsavgiftens andel i % av total rörelseintäkter	77				

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	10 765 367	5 114 778	2 195 707
Avsättning underhåll			199 000	- 199 000	
Ianspråk underhåll			-935 940	935 940	
Överföring till balanserat resultat				2 195 707	-2 195 707
Årets resultat					856 828
Belopp vid årets slut	1 110 370	144 340	10 028 427	8 047 424	856 828

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	8 047 424
Årets resultat	<u>856 828</u>
	8 904 252

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>8 904 252</u>
	8 904 252

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 10 028 427 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 544 735	11 084 093
Summa rörelsens intäkter		11 544 735	11 084 093
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-7 033 339	-6 545 574
Periodiskt underhåll	Not 3	-935 940	-542 827
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 786	-78 700
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-315 092	-147 288
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 349 634	-1 064 087
Övriga rörelsekostnader		-157 842	0
Summa rörelsens kostnader		-9 873 632	-8 378 477
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 671 103</b>	<b>2 705 617</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 461	20 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 736	-530 444
Summa finansiella poster		-814 275	-509 910
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>856 828</b>	<b>2 195 707</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>856 828</b>	<b>2 195 707</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		856 828	2 195 707
Reservering till fond för yttre underhåll		-199 000	-181 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		935 940	542 827
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 593 768</b>	<b>2 557 534</b>

<b>Balansräkning</b>			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 7	43 494 579	32 819 414
Mark			1 282 675	1 282 675
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	6 776 337
			<u>44 777 254</u>	<u>40 878 426</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	924 500	924 500
			<u>924 500</u>	<u>924 500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>45 701 754</u>	<u>41 802 926</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			33 333	-258
Avräkningskonto HSB Göta			2 336 496	5 899 368
Övriga fordringar		Not 10	151 297	191 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	42 179	211 845
			<u>2 563 305</u>	<u>6 302 007</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Summa omsättningstillgångar			<u>2 563 305</u>	<u>6 302 007</u>
<b>Summa tillgångar</b>			<b><u>48 265 059</u></b>	<b><u>48 104 933</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 110 370	1 110 370
Upplåtelseavgifter	144 340	144 340
Fond för yttre underhåll	<u>10 028 427</u>	<u>10 765 367</u>
	11 283 137	12 020 077
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 047 424	5 114 778
Årets resultat	<u>856 828</u>	<u>2 195 707</u>
	8 904 252	7 310 484
Summa eget kapital	<u>20 187 390</u>	<u>19 330 562</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>9 380 637</u>	<u>9 670 637</u>
	9 380 637	9 670 637
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 16 405 000	16 795 000
Leverantörsskulder	266 253	414 400
Skatteskulder	39 834	32 681
Fond för inre underhåll	339 357	362 948
Övriga skulder	Not 13 321 667	184 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>1 324 922</u>	<u>1 314 403</u>
	18 697 033	19 103 734
Summa skulder	<u>28 077 670</u>	<u>28 774 371</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>48 265 059</u></b>	<b><u>48 104 933</u></b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	856 828	2 195 707
Avskrivningar	1 349 634	1 064 087
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 206 462	3 259 794
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	175 830	-153 479
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-16 702	245 547
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 365 590	3 351 862
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-5 248 462	-6 650 443
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 248 462	-6 650 443
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-680 000	-610 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-680 000	-610 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 562 872</b>	<b>-3 908 581</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>5 899 368</b>	<b>9 807 949</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>2 336 496</b>	<b>5 899 368</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och concernredovisning (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 anskaffningsvärdet 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 viktad 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 1 589 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.

#### 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.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter, bostäder	7 663 894
	Årsavgifter, lokaler	413 942
	Hyror	2 569 448
	Elintäkter	792 727
	Övriga intäkter	244 617
	Bruttoomsättning	11 684 628
	Hysesbortfall	-139 893
		<b>11 544 735</b>
		<b>11 084 093</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 642 983
	Reparationer	157 356
	El	987 896
	Uppvärmning	1 606 941
	Vatten	714 186
	Sophämtning	260 589
	Kabel-TV, internet	533 240
	Övriga avgifter	159 662
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	417 486
	Förvaltningsarvoden	423 319
	Övriga driftskostnader	129 681
		<b>7 033 339</b>
		<b>6 545 574</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	935 940
		<b>935 940</b>
		<b>542 827</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Extern revisor - BoRevision	16 586
	Medlemsavgifter	65 200
		<b>81 786</b>
		<b>78 700</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	198 350
	Revisorsarvode	15 500
	Löner och andra ersättningar	57 342
	Sociala kostnader	43 900
		<b>315 092</b>
		<b>141 338</b>
<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	0
		<b>5 950</b>
		<b>5 950</b>
	<b>Totalt</b>	<b>315 092</b>
		<b>147 288</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	Avskrivningar	1 349 634
	Byggnader	1 064 087
		<b>1 349 634</b>
		<b>1 064 087</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 240 634	57 240 634			
Årets investeringar	12 182 641	0			
Årets försäljning/ utrangering	-558 003	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 865 272	57 240 634			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 421 220	-23 357 133			
Årets avskrivningar	-1 349 634	-1 064 087			
Årets försäljning/utrangering	400 161	0			
Utgående avskrivningar	-25 370 693	-24 421 220			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>43 494 579</b>	<b>32 819 414</b>			
Taxeringsvärde för Lejonet m fl					
Byggnad - bostäder	117 000 000	117 000 000			
Byggnad - lokaler	10 600 000	10 600 000			
	127 600 000	127 600 000			
Mark - bostäder	56 000 000	56 000 000			
Mark - lokaler	3 500 000	3 500 000			
	59 500 000	59 500 000			
Taxeringsvärde totalt	187 100 000	187 100 000			
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående anskaffningsvärde	6 776 337	125 894			
Årets investering	5 406 304	6 650 443			
Omfört till byggnad	-12 182 641	0			
Utgående anskaffningsvärde	0	6 776 337			
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	924 500	924 500			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	151 297	191 052			
	151 297	191 052			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 179	211 845			
	42 179	211 845			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	526359	4,55%	2024-01-25	11 550 000	11 550 000
Stadshypotek AB	617549	1,46%	2025-09-30	3 555 637	80 000
Stadshypotek AB	625270	1,37%	2025-10-30	2 380 000	120 000
Swedbank Hypotek	2856414020	5,24%	2024-03-28	4 565 000	4 565 000
Swedbank Hypotek	2855960163	1,77%	2025-01-24	3 735 000	90 000
				25 785 637	16 405 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 380 637
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 385 637
Kortfristig del av långfristig skuld				16 405 000	16 795 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
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.		
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 680 000 kr.		
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	31 710 000	31 710 000
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	29 869	0
Arbetsgivaravgifter	21 293	0
Mervärdesskatt	236 563	149 341
Övriga kortfristiga skulder	33 941	34 962
	<b>321 667</b>	<b>184 303</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	112 674	72 805
Övriga upplupna kostnader	412 947	368 571
Förutbetalda hyror och avgifter	799 301	873 027
	<b>1 324 922</b>	<b>1 314 403</b>

### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....  
Bernt Carlsson

.....  
Cathrin Arvidsson

.....  
Eibert Larsson

.....  
Ingrid Eliasson

.....  
Kent Olsson

.....  
Laila Johansson

.....  
Sven-Erik Pedersen

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

.....  
Torgild Olsson  
Av föreningen vald revisor

.....  
Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

## 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 Falkenberg för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torgild Olsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Opalen I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN-ERIK PEDERSEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 15:25:31



**EIBERT LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 18:34:45



**CATHRIN ARVIDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 15:29:21



**LAILA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:21:46



**BERNT CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 16:03:36



**KENT E OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 19:36:23



**INGRID ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 16:34:47



**TORGILD OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:26:01



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:22:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Opalen I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TORGILD OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:27:41



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:22:19





# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.