



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Opalen i Kalmar

MEDLEM I 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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 byggnaderna på fastigheterna i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Opalen 1		1963
Opalen 2		1963
Totalt 2 objekt		

Föreningen äger fastigheterna Opalen 1 och Opalen 2 i Kalmar Kommun. 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. 2025-12-31.

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.	T.o.m.
Hans Ulf Skagne	Ordförande	2024-05-28	
Kerstin Hertzman	Ledamot	2023-05-30	
Karina Pettersson	Ledamot	2023-05-30	
Lena Persson	Ledamot	2023-05-30	2024-05-28
Helena Elmquist	Ledamot	2024-05-28	
Åsa Skagne	Ledamot	2024-05-28	
Torgny Skareteg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-05-28	
Matilda Johansson	Ledamot	2024-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karina Pettersson och Kerstin Hertzman.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Hertzman, Lena Persson, Hans 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 AB.

Valberedning har varit: Stefan Björklund (Ordförande) och Henrik Marklén Norrman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

(andra beslutet togs avseende ändring av stadgar)

Extra stämma hölls 2024-04-11 (första beslutet togs avseende ändring av stadgar). På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 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 2024-07-17.

Medlemsaktiviteter:

Varje tisdag träffas man . På sommaren för att spela boule och vintertid i föreningslokalen med 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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Passersystem till entrédörrarna
2026	Uppgradering av elnätet
2030	Lägenhetsdörrarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	172	227	181	164	165
Skuldsättning, kr/kvm	2 594	2 430	1 070	1 137	1 166
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 725	2 553	1 124	1 152	1 181
Räntekänslighet, %	4	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	236	202	183	193	181
Årsavgifter, kr/kvm	763	713	612	595	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	756	718	606	610	583
Nettoomsättning, tkr	10 880	10 176	8 721	8 472	8 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	588	2 218	1 225	1 357	1 535
Soliditet, %	26	25	38	35	32

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 stämmans 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	6 422 806	0	255 119	6 677 926
S:a bundet eget kapital, kr	7 614 246	0	255 119	7 869 366
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 827 969	2 217 550	-255 119	5 790 400
Årets resultat, kr	2 217 550	-2 217 550	588 009	588 009
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 045 519	0	332 890	6 378 409
S:a eget kapital, kr	13 659 765	0	588 009	14 247 775

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 714 000 kr samt ianspråktagande skett med 458 881 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	6 045 519
Årets resultat, kr	588 009
Reservation till underhållsfond, kr	-714 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	458 881
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 378 409

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 378 409

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 879 927	10 176 275
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	155 145
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 879 927	10 331 420
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-6 051 545	-5 335 270
Underhåll enligt plan	Not 5	-458 881	-279 027
Övriga externa kostnader	Not 6	-648 619	-556 588
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-574 652	-656 829
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 427 135	-774 948
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 160 833	-7 602 662
RÖRELSERESULTAT		1 719 095	2 728 758
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 021	16 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 166 107	-526 001
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 000	-2 050
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 131 086	-511 208
ÅRETS RESULTAT		588 009	2 217 550



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 549 654	25 028 400
Inventarier och installationer	Not 11	32 089	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	6 250	18 431 660
Summa materiella anläggningstillgångar		49 587 993	43 460 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		49 588 493	43 460 560
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 327	3 193
Avräkningskonto HSB		3 588 293	5 566 980
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	12	50 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	263 070	277 086
Summa kortfristiga fordringar		3 859 701	5 897 955
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 500 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 359 701	10 897 955
SUMMA TILLGÅNGAR		54 948 194	54 358 515



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 191 440	1 191 440
Fond för yttre underhåll	6 677 926	6 422 807
<i>Summa bundet eget kapital</i>	7 869 366	7 614 247
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 790 400	3 827 969
Årets resultat	588 009	2 217 550
<i>Summa fritt eget kapital</i>	6 378 409	6 045 519
Summa eget kapital	14 247 775	13 659 765
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	21 492 231
<i>Summa långfristiga skulder</i>		17 243 212
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		15 837 740
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 310 994
Leverantörsskulder		744 204
Aktuell skatteskuld	Not 19	24 699
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	14 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 276 264
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		19 208 189
Summa skulder	40 700 420	40 698 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 948 194	54 358 515



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 719 095	2 728 758
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 427 135	774 948
	3 146 230	3 503 706
Erhållen ränta	50 579	1 010
Erlagd ränta	-1 191 754	-423 461
Övriga poster	-1 000	-2 050
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 004 055	3 079 205
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 655	-36 746
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 360 589	2 348 388
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-285 879	5 390 847
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-7 519 413	-18 406 974
Investeringar i maskiner/inventarier	-35 655	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-7 555 068	-18 406 974
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 362 260	19 577 260
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	2 362 260	19 577 260
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 478 687	6 561 133
Likvida medel vid årets början	10 566 980	4 005 847
Likvida medel vid årets slut	5 088 293	10 566 981
	-5 478 687	6 561 133

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 - 30 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	10 458 036	9 773 520
Hysesintäkt garage och bilplatser	405 650	411 650
Hysesintäkt övrigt	96 976	94 390
Konsumtionsavgift el	23 398	11 722
Avsatt till inre fond	-177 997	-177 997
Intäkt andrahandsupplåtelse	41 524	18 380
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	32 188	44 343
Övriga primära intäkter och ersättningar	153	267
	10 879 927	10 176 275
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	7 106
Bidrag	0	148 039
	0	155 145
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-327 071	-196 015
El	-636 420	-481 020
Uppvärmning	-1 842 160	-1 735 501
Vatten	-916 876	-682 892
Renhållning	-286 231	-333 907
TV, bredband, iptelefoni	-65 559	-65 388
Obligatoriska besiktningar	0	-54 548
Serviceavtal	-49 148	-41 359
Förvaltningskostnader	-1 424 828	-1 308 150
Försäkringar	-107 580	-110 687
Fastighetsskatt	-301 960	-294 457
Övriga driftskostnader	-93 712	-31 346
	-6 051 545	-5 335 270
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-7 294
Underhåll tvättstuga	-39 938	-110 075
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-27 500
Underhåll installationer	-101 512	-112 199
Underhåll huskropp utvändigt	-11 625	0
Underhåll övrigt	-305 807	-21 959
	-458 881	-279 027
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-21 525	-18 625
Övriga förvaltningskostnader	-390 688	-377 765
Kostnader andrahandsupplåtelse	-1 431	-525
Kostnader överlåtelse och panter	-30 290	-45 992
Föreningsverksamhet	-5 721	-9 635
Kontorsutrustning och -material	-3 273	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 247	-11 677
Konsulter	-62 467	0
Förbrukningsinventarier	-32 702	-14 344
Medlemsavgifter HSB	-77 530	-70 975
Stämma och styrelse	-14 746	-7 050
	-648 619	-556 588

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-217 283	-201 854
Löner för anställda	-25 750	-7 500
Vicevärdsarvode	-175 613	-255 000
Övriga arvoden	-13 750	-31 875
Övriga personalkostnader	-1 440	-1 500
Revisionsarvode	-12 000	-12 000
Sociala avgifter	-128 816	-147 100
	-574 652	-656 829

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 367 400	-718 779
Markanläggningar	-56 169	-56 169
Installationer och inventarier	-3 566	0
	-1 427 135	-774 948

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter för lån	-1 000	-2 050
	-1 000	-2 050

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 746 746	50 553 760
Omklassificering	* 25 944 823	192 986
Ingående anskaffningsvärde mark	362 220	362 220
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 685 079	1 685 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 738 868	52 794 045

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-27 421 590	-26 702 811
Årets avskrivningar byggnader	-1 367 400	-718 779
Ingående avskrivningar markanläggningar	-344 055	-287 886
Årets avskrivningar markanläggningar	-56 169	-56 169
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 189 214	-27 765 645

Utgående redovisat värde **49 549 654** **25 028 400**

Redovisade värden byggnader	47 902 579	23 325 156
Redovisade värden mark	362 220	362 220
Redovisade värden markanläggningar	1 284 855	1 341 024

* Årets investering avser byte av fönster.

Fastighetsbeteckning: Opalen 1 och 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	103 000 000	38 000 000	141 000 000	141 000 000
Lokaler	1963	367 000	0	367 000	367 000
		103 367 000	38 000 000	141 367 000	141 367 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 149 100	35 925 100
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 149 100	35 925 100

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	170 884	170 884
Årets investeringar	35 655	0
Utgående anskaffningsvärden	206 539	170 884
Ingående avskrivningar	-170 884	-170 884
Årets avskrivningar	-3 566	0
Utgående avskrivningar	-174 450	-170 884
Utgående redovisat värde	32 089	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	18 431 660	217 672
Årets Investering	7 519 413	18 406 974
Omklassificering till Byggnader och mark	-25 944 823	-192 986
Utgående värde pågående nyanläggningar	6 250	18 431 660

Pågående nyanläggning avser installation av nytt passersystem med färdigställande under 2025 till en total investering på 1 875 000 kr.

2024-12-31 2023-12-31

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	12	0
Mervärdesskatt	0	50 695
	12	50 695

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter	1 275	15 833
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 795	261 253
	263 070	277 086

Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-02-23	0	5 000 000
Placering HSB 6 mån	3,40%	2025-06-23	1 500 000	0
			1 500 000	5 000 000

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,49%	2025-04-28	2 650 000	100 000
SEB		1,01%	2026-05-28	2 915 347	77 740
SEB		3,47%	2026-06-28	2 351 425	40 000
SEB		2,63%	2026-10-28	2 737 500	50 000
SEB		0,90%	2026-04-28	1 777 865	60 000
Stadshypotek AB		4,24%	2026-10-30	9 900 000	100 000
Stadshypotek AB		2,97%	2025-05-27	9 850 000	100 000
Stadshypotek AB		2,95%	2025-05-30	2 950 000	100 000
Stadshypotek AB		3,85%	2026-06-01	2 197 834	60 000
				37 329 971	687 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 492 231

Nästa års amortering av långfristig skuld 687 740

Lån som ska konverteras inom ett år 15 150 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 15 837 740

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,01%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 750 960

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 33 891 271

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 18 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 274 253	1 295 600
Avsättning	177 997	177 997
Uttag	-141 256	-199 345
	1 310 994	1 274 253

Not 19 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	24 699	25 430
	24 699	25 430

2024-12-31

2023-12-31

Not 20 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	6 978	6 584
Arbetsgivaravgifter	7 310	6 897
	14 288	13 480

Not 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	281 147	260 870
Upplupna räntekostnader	82 399	108 046
Upplupen revision	20 000	17 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	892 718	897 588
	1 276 264	1 284 104

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Hans Ulf Skagne

Helena Elmquist

Karina Pettersson

Kerstin Hertzman

Matilda Johansson

Torgny Skareteg

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 Brf Opalen i Kalmar, org.nr. 732400-0772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Opalen i Kalmar för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 Brf Opalen i Kalmar för räkenskapsåret 2024 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 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.

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Lind
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Opalen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS ULF SKAGNE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:47:47



KARINA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:18:41



MATILDA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:19:51



ÅSA SKAGNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:47:39



HELENA ELMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:35:02



TORGNY SKARETEG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:38:44



KERSTIN HERTZMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 11:55:41



SVEN LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:34:20



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:49:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-31 kl. 09:31:36



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:49:08



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.