



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Opalen i Falkenberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg

Org.nr 749000-0515

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31,
föreningens 61:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 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	8	st			375	m ²
Lokaler	Hysesrätt	13	st			1 755	m ²
Garage	Hysesrätt	23	st				
P-platser	Hysesrätt	60	st				
		104	st			2 130	m ²
Totalt		278	st			13 671	m ²

Under det senaste året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fullständig OVK.
- Nya mätartavlor, elmätare samt nytt avtal gällande IMD.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Solenergi Köpmansgatan, Nygatan och Fabriksgatan.
- Det så kallade garageprojektet, nedfart, dränering på gården, renovering av murar, målning av parkeringslinjer mm.
- Genomgång av samtliga skyddsrum samt renovering och införskaffande av skyddsrumsmaterial där det saknas.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse 2024-12-04 och föreningens underhållsplan uppdateras årligen. I budgeten för 2025 har avsatts 310 000 kr för framtida underhåll.

Ekonomi

Efter styrelsen behandlat budgeten för 2025 beslutades att höja avgifterna med 3 % fr o m 2025-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 25 105 637 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, Gislaved energi

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 28 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-01-31 med anledning av andra beslutet att anta nya stadgar.

I början av året hade föreningen 234 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 233 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 20 lägenhetsöverlåtelser skett.

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
Marcus Walldén	ledamot
Laila Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Erik Pedersen, Ingrid Eliasson, Marcus Walldén och Kent Olsson.

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, Kjell Andersson och Lotta Santos.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	11 754	11 545	11 084	10 877	10 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	626	857	2 196	2 320	1 960
Årsavgifter per kvm	758	744			
upplåten med bostadsrätt					
Skuldsättning kr/kvm	1 836	1 886			
Skuldsättning per kvm	2 107	2 164			
upplåten med bostadsrätt					
Sparande per kvm	228	230			
Räntekänslighet, %	2,8	2,9			
Energikostnad per kvm	264	242			
Årsavgiftens andel i % av total rörelseintäkter	77	77			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	10 028 427	8 047 424	856 828
Avsättning underhåll			237 000	- 237 000	
Ianspråk underhåll			-1 061 522	1 061 522	
Överföring till balanserat resultat				856 828	-856 828
Årets resultat					626 288
Belopp vid årets slut	1 110 370	144 340	9 203 905	9 728 774	626 288

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	9 728 774
Årets resultat	<u>626 288</u>
	10 355 062

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>10 355 062</u>
	10 355 062

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 203 905 kr.

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 754 124	11 544 735
Summa rörelsens intäkter		11 754 124	11 544 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-7 423 590	-7 033 339
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 061 522	-935 940
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 842	-81 786
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-274 411	-315 092
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 432 139	-1 349 634
Övriga rörelsekostnader		0	-157 842
Summa rörelsens kostnader		-10 272 504	-9 873 632
Rörelseresultat		1 481 619	1 671 103
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 694	25 461
Räntekostnader och liknande resultatposter		-896 025	-839 736
Summa finansiella poster		-855 331	-814 275
Resultat efter finansiella poster		626 288	856 828
Årets resultat		626 288	856 828
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		626 288	856 828
Reservering till fond för yttre underhåll		-237 000	-199 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 061 522	935 940
Resultat efter fondförändring		1 450 810	1 593 768

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 12	Not 7	42 887 491	43 494 579
Mark			1 282 675	1 282 675
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	38 588	0
			44 208 754	44 777 254
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav, lägenhet		Not 9	924 500	924 500
			924 500	924 500
Summa anläggningstillgångar			45 133 254	45 701 754
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			551	33 333
Avräkningskonto HSB Göta			2 754 104	2 336 496
Övriga fordringar		Not 10	217 203	151 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	311 612	42 179
			3 283 470	2 563 305
Kortfristiga placeringar				
Summa omsättningstillgångar			3 283 470	2 563 305
Summa tillgångar			48 416 723	48 265 059

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 110 370	1 110 370
Upplåtelseavgifter	144 340	144 340
Fond för yttre underhåll	9 203 905	10 028 427
	<u>10 458 615</u>	<u>11 283 137</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 728 774	8 047 424
Årets resultat	626 288	856 828
	<u>10 355 062</u>	<u>8 904 252</u>
Summa eget kapital	<u>20 813 678</u>	<u>20 187 390</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	9 380 637
	0	<u>9 380 637</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 25 105 637	16 405 000
Leverantörsskulder	495 908	266 253
Skatteskulder	40 142	39 834
Fond för inre underhåll	333 597	339 357
Övriga skulder	Not 13 320 562	321 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 1 307 199	1 324 922
	<u>27 603 046</u>	<u>18 697 033</u>
Summa skulder	<u>27 603 046</u>	<u>28 077 670</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>48 416 723</u>	<u>48 265 059</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	626 288	856 828
Avskrivningar	1 432 139	1 349 634
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 058 427	2 206 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-302 557	175 830
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	205 376	-16 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 961 246	2 365 590
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-863 639	-5 248 462
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-863 639	-5 248 462
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-680 000	-680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-680 000	-680 000
Årets kassaflöde	417 608	-3 562 872
Likvida medel vid årets början *)	2 336 496	5 899 368
Likvida medel vid årets slut *)	2 754 104	2 336 496

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 och 2023:1 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 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	0,8
Ombyggnader	2,7

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 1 630 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	7 890 300	7 663 894
	Årsavgifter, lokaler	411 552	413 942
	Hyror	2 664 745	2 569 448
	Elintäkter	726 112	792 727
	Övriga intäkter	192 030	244 617
	Bruttoomsättning	11 884 739	11 684 628
	Hyresbortfall	-130 615	-139 893
		11 754 124	11 544 735
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 722 377	1 642 983
	Reparationer	150 692	157 356
	El	960 807	987 896
	Uppvärmning	1 843 789	1 606 941
	Vatten	803 087	714 186
	Sophämtning	244 149	260 589
	Kabel-TV, internet	484 032	533 240
	Övriga avgifter	162 454	159 662
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	424 620	417 486
	Förvaltningsarvoden	437 051	423 319
	Övriga driftskostnader	190 531	129 681
		7 423 590	7 033 339
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 061 522	935 940
		1 061 522	935 940
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	21 042	16 586
	Medlemsavgifter	59 800	65 200
		80 842	81 786
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	166 824	198 350
	Revisorsarvode	11 364	15 500
	Löner och andra ersättningar	44 081	57 342
	Sociala kostnader	49 342	43 900
		271 611	315 092
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	2 800	0
		2 800	0
	Totalt	274 411	315 092
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 432 139	1 349 634
		1 432 139	1 349 634

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	68 865 272	57 240 634			
Årets investeringar	825 051	12 182 641			
Årets försäljning/ utrangering	0	-558 003			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 690 323	68 865 272			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 370 693	-24 421 220			
Årets avskrivningar	-1 432 139	-1 349 634			
Årets försäljning/utrangering	0	400 161			
Utgående avskrivningar	-26 802 832	-25 370 693			
Utgående bokfört värde	42 887 491	43 494 579			
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			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	0	6 776 337			
Årets investering	863 639	5 406 304			
Omfört till byggnad	-825 051	-12 182 641			
Utgående anskaffningsvärde	38 588	0			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav, lägenhet					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Sveriges Vindkraftkooperativ ek.för	532 000	532 000			
Egen lägenhet	392 000	392 000			
	924 500	924 500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattekonto	10 940	151 297			
Skattefordran	206 263	0			
	217 203	151 297			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 612	42 179			
	311 612	42 179			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	526359	3,95%	2025-04-25	11 270 000	11 270 000
Stadshypotek AB	617549	1,46%	2025-09-30	3 475 637	3 475 637
Stadshypotek AB	625270	1,37%	2025-10-30	2 260 000	2 260 000
Swedbank Hypotek A 2855960163		1,77%	2025-01-24	3 645 000	3 645 000
Swedbank Hypotek A 2856414020		3,75%	2025-03-28	4 455 000	4 455 000
				25 105 637	25 105 637

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		21 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld	25 105 637	16 405 000
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristiga skulder tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.		
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 680 000 kr		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	31 710 000	31 710 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	33 350	29 869
Arbetsgivaravgifter	24 830	21 293
Mervärdesskatt	248 800	236 563
Övriga kortfristiga skulder	13 582	33 941
	320 562	321 667
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	95 642	112 674
Övriga upplupna kostnader	408 611	412 947
Förutbetalda hyror och avgifter	802 946	799 301
	1 307 199	1 324 922

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

..... Bernt Carlsson	 Cathrin Arvidsson	 Eibert Larsson
..... Ingrid Eliasson	 Kent E Olsson	 Laila Johansson
..... Sven-Erik Pedersen	 Marcus Walldén	

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

..... Torgild Olsson Av föreningen vald revisor	 Carina Westlund Myrén 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 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. Revisorerans 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 Falkenberg 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 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

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torgild Olsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

SVEN-ERIK PEDERSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 12:50:00



EIBERT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 12:20:17



CATHRIN ARVIDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 15:31:55



LAILA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:20:34



BERNT CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 13:28:03



KENT E OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 12:35:03



INGRID ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-11 kl. 17:06:02



MARCUS WALLDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 15:32:31



TORGILD OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:12:08



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 07:57:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORGILD OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 18:16:48



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 07:57:53



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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