

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg

Org.nr 749000-0515

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31,
föreningens 58:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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



HSB – där möjligheterna bor

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av tak och ekdörrar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse under året och föreningens underhållsplan uppdateras årligen. Under de närmaste åren planerar styrelsen enligt underhållsplanen för ombyggnad/renovering av garagedfart, samt omläggning av takpapp och plåtarbete på samtliga fastigheter. I budgeten för 2021 har avsatts 400 000 kr för framtida underhåll.

Ekonomi

Budgeten för 2020 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01 med 3 %. Efter detta uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 644 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter styrelsen behandlat budgeten för 2021 beslutades att behålla avgifterna oförändrade, däremot höjdes hyrorna för p-platserna. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 783 137 kr. Under året har föreningen amorterat 664 984 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.



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. På stämman deltog 22 medlemmar.

I början av året hade föreningen 233 st medlemmar. Under året har 2 st medlemmar tillkommit. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 235 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 24 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
Sven-Åke Olausson	ledamot
Cathrin Arvidsson	ledamot
Eibert Larsson	ledamot
Bernt Carlsson	ledamot
Frida Jonsving	ledamot
Laila Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Sven-Erik Pedersen, ledamöterna Kent Olsson, Sven-Åke Olausson, Kent Olsson, Bernt Carlsson och Frida Jonsving.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Sven-Åke Olausson, Kent Olsson, Cathrin Arvidsson och Sven-Erik Pedersen, två i tillsammans.

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

Föreningsvald revisor har varit Samer Mahra, 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 Kirsten Örgård, sammankallande och Kjell Johansson.



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, tkr	10 515	9 938	10 510	10 401	10 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 960	1 680	2 439	1 760	1 735
Balansomslutning, tkr	45 065	43 671	43 673	41 598	40 402
Eget kapital, tkr	14 815	12 855	11 175	8 736	6 977
Taxeringsvärde, tkr	175 850	175 850	120 850	120 850	120 850
- varav byggnad, tkr	110 600	110 600	85 600	85 600	85 600
Underhållsfond tkr	10 893	9 569	7 890	5 987	4 772
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	644	625	625	625	607
Bankskuld kr/m ²	2 032	2 081	2 130	2 179	2 228
Räntekostnader kr/m ²	45	43	43	44	46

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	9 568 989	351 239	1 679 824
Avsättning underhåll 2019			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråk underhåll 2019			-176 230	176 230	
Överföring till balanserat resultat				1 679 824	-1 679 824
Årets resultat					1 960 545
Belopp vid årets slut	1 110 370	144 340	10 892 759	707 293	1 960 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	707 293
Årets resultat	1 960 545
	<u>2 667 838</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 667 838
	<u>2 667 838</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 10 892 759 kr.

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

EF



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 514 991	9 938 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 409 164	-6 188 650
Periodiskt underhåll	Not 3	-176 230	-121 373
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 200	-82 313
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-201 620	-215 570
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 075 164	-1 065 164
Summa rörelsens kostnader		-7 944 378	-7 673 070
Rörelseresultat		2 570 613	2 265 427
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 628	8 475
Räntekostnader och liknande resultatposter		-618 695	-594 078
Summa finansiella poster		-610 067	-585 603
Resultat efter finansiella poster		1 960 545	1 679 824
Årets resultat		1 960 545	1 679 824
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 960 545	1 679 824
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 500 000	-1 800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		176 230	121 373
Resultat efter fondförändring		636 775	1 197

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 11 Not 7 34 958 665 36 033 829

Mark

1 282 675 1 282 675

36 241 340 37 316 504

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 924 500 924 500

924 500 924 500

Summa anläggningstillgångar

37 165 840 38 241 004**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 369 17 461

Avräkningskonto HSB Göta

7 671 931 2 462 456

Övriga fordringar

Not 9 35 886 84 601

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 185 924 165 040

7 899 110 2 729 558

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

0 2 700 000

Summa omsättningstillgångar

7 899 110 5 429 558**Summa tillgångar****45 064 950 43 670 562**

E

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 110 370	1 110 370
Upplåtelseavgifter	144 340	144 340
Fond för yttre underhåll	10 892 759	9 568 989
	<u>12 147 469</u>	<u>10 823 699</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	707 293	351 239
Årets resultat	1 960 545	1 679 824
	<u>2 667 838</u>	<u>2 031 063</u>

Summa eget kapital 14 815 307 12 854 762

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>22 290 637</u>	<u>27 775 637</u>
	22 290 637	27 775 637

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12 5 492 500	672 484
Leverantörsskulder	920 337	963 898
Skatteskulder	26 137	17 089
Fond för inre underhåll	399 818	442 020
Övriga skulder	Not 13 197 255	57 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>922 958</u>	<u>886 921</u>
	7 959 005	3 040 163

Summa skulder 30 249 642 30 815 800

Summa eget kapital och skulder**45 064 950****43 670 562**

SP

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4
Ombyggnader	1,2

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 framåttriktat.

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 1 429 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 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Noter**

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Eventualförpliktelser

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

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

Avsättningar

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

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

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	7 437 600	7 220 772
	Årsavgifter, lokaler	448 368	531 916
	Hyror	2 188 590	1 575 626
	Elintäkter	478 905	468 351
	Övriga intäkter	157 914	141 832
	Bruttoomsättning	10 711 377	9 938 497
	Hyresbortfall	-196 386	0
		10 514 991	9 938 497

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 405 573	1 486 185
	Reparationer	405 380	264 951
	El	1 025 065	819 424
	Uppvärmning	1 265 062	1 316 269
	Vatten	583 247	505 317
	Sophämtning	211 426	187 600
	Kabel-TV, internet	474 439	471 832
	Övriga avgifter	116 180	122 982
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	387 146	378 098
	Förvaltningsarvoden	399 222	387 204
	Övriga driftskostnader	136 424	248 788
		6 409 164	6 188 650

Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	176 230	121 373
		176 230	121 373

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	17 000	17 113
	Medlemsavgifter	65 200	65 200
		82 200	82 313



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	128 860	139 840
Revisorsarvode	6 000	3 930
Löner och andra ersättningar	27 313	21 853
Sociala kostnader	39 447	43 114
	<u>201 620</u>	<u>208 737</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	6 833
	<u>0</u>	<u>6 833</u>
Totalt	<u>201 620</u>	<u>215 570</u>
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	1 075 164	1 065 164
	<u>1 075 164</u>	<u>1 065 164</u>

E



Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 240 634	54 745 679
Årets investeringar	0	2 494 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>57 240 634</u>	<u>57 240 634</u>

Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 206 805	-20 141 641
Årets avskrivningar	-1 075 164	-1 065 164
Utgående avskrivningar	<u>-22 271 969</u>	<u>-21 206 805</u>

Utgående bokfört värde	34 958 665	36 033 829
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde för Lejonet m fl

Byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
	<u>110 600 000</u>	<u>110 600 000</u>

Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Mark - lokaler	4 250 000	4 250 000
	<u>65 250 000</u>	<u>65 250 000</u>

Taxeringsvärde totalt	175 850 000	175 850 000
-----------------------	-------------	-------------

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Sveriges Vindkraftkoperativ ek. för	532 000	532 000
Egna bostäder	392 000	392 000
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
	<u>924 500</u>	<u>924 500</u>

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	35 886	84 601
	<u>35 886</u>	<u>84 601</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 924	165 040
	<u>185 924</u>	<u>165 040</u>

**Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	617549	1,46%	2025-09-30	3 795 637	80 000
Stadshypotek AB	625270	1,37%	2025-09-30	2 740 000	120 000
Swedbank Hypotek	2855642043	2,29%	2022-10-25	12 320 000	280 000
Swedbank Hypotek	2855960163	1,77%	2025-01-24	4 005 000	90 000
Swedbank Hypotek	2856414020	1,10%	2021-03-28	4 922 500	4 922 500
				<u>27 783 137</u>	<u>5 492 500</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

22 290 637

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

320 637

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld**5 492 500****672 484**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

31 710 000

31 710 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	23 929	24 370
Arbetsgivaravgifter	19 213	19 874
Mervärdesskatt	130 098	0
Övriga kortfristiga skulder	<u>24 015</u>	<u>13 507</u>
	197 255	57 751

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	36 290	46 706
Övriga upplupna kostnader	15 500	15 500
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>871 168</u>	<u>824 715</u>
	922 958	886 921



Noter

2020-12-31

2019-12-31

Falkenberg

18/5 - 2021

Bernt Carlsson

Cathrin Arvidsson

Eibert Larsson

Frida Jonsving

Kent Olsson

Laila Johansson

Sven-Ake Olausson

Sven-Erik Pedersen

Vår revisionsberättelse har 2021 - 05 - 24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Samer Mahra
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

8/22

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 2020 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:

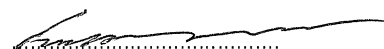
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

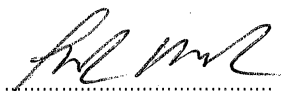
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg den 05/05 2021



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

24/5 2021



Samer Mahra
Av föreningen vald revisor