

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
OPALEN I FALKENBERG**

**Organisationsnummer 749000-0515**

## **Årsredovisning och revisionsberättelse**

**2012-01-01-- 2012-12-31**

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg (749000-0515) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

### Verksamhetens art och inriktning

#### **Fastigheter**

Föreningens fastigheter Lejonet 18, Lejonet 20 och Lejonet 21 i Falkenberg bebyggdes åren 1961-1965.

På fastigheterna finns 7 st bostadshus med 16 uppgångar med adresserna:

Köpmansgatan 1, 3 A-B, 5  
Nygatan 20, 22, 24, 26, 28  
Fabriksgatan 6, 8  
Storgatan 15, 17 A-B-C-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar från och med 2013-01-01. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig och en 30-årig underhållsplan vilka under året har uppdaterats.

#### **Bostäder och lokaler**

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	45 st	1 rok	1 918 m <sup>2</sup>
		40 st	2 rok	2 402 m <sup>2</sup>
		61 st	3 rok	4 618 m <sup>2</sup>
		27 st	4 rok	2 448 m <sup>2</sup>
		1 st	5 rok	155 m <sup>2</sup>
		174 st		11 541 m <sup>2</sup>
Lokaler	Bostadsrätt	20 st		2 093 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	1 st		37 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	23 st		
P-platser	Hysesrätt	60 st		

### Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	9 188	9 215	9 182	8 934	8 641
Resultat efter finansiella poster	388	1 303	-8 108	95	358
Balansomslutning	14 907	13 439	9 363	15 654	13 239
Fond för yttre underhåll	1 686	336	7 597	6 795	5 969
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	611	611	593	576	560

W

## Föreningsfrågor

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22. I stämman deltog 98 medlemmar.

### **Medlemsantal**

Föreningen hade vid årets slut 212 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett, samt 3 arv och 2 gåvor.

### **Styrelse samt suppleanter**

Ingemar Bengtsson	ledamot, ordförande
Carl-Gustaf Willstedt	ledamot, vice ordförande,
Kent Olsson	suppleant, sekreterare
Ann-Catrin Thonäng	ledamot
Karl-Erik Bolling	ledamot
Jan-Olof Bengtsson	ledamot
Sven-Åke Olausson	ledamot
Cathrine Arvidsson	ledamot
Anders Dahlberg	ledamot
Laila Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ingemar Bengtsson, Anders Dahlberg, Sven-Åke Olausson samt Karl-Erik Bolling.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingemar Bengtsson, Carl-Gustaf Willstedt, Jan-Olof Bengtsson och Catrin Arvidsson, två i tillsammans.

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit HSB Göta Service. Fastighetsservice och trappstädning har ombesörjts av Lars Nilsson Fastighetsservice.

### **Revisorer**

Revisor har varit Samer Mahra, med Mari Gustavsson som revisorsuppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Halland**

Föreningens representant har varit Ingemar Bengtsson och Sven-Åke Olausson med Per-Olof Larsson och Ingvar Bengtsson som ersättare.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Ingvar Bengtsson, sammankallande, Ove Engström och Marianne Wahlström.

## Väsentliga händelser under året och efter dess slut

### **Årets underhåll**

- Installation av bokningssystem
- Byte av entrédörrar
- Inköp av trädgårdsmöbler
- Renovering av gästlägenhet/lokal
- Byte av belysning
- Renovering av förråd, Storgatan 15
- Målning av källarutrymmen

### **Avgifter**

Avgifterna höjdes inte under 2012. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2013 har man beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 611 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

## Förväntad framtida utveckling

### **Budget för år 2013**

Budgeten visar på ett nollresultat efter att 1 550 000 kr reserverats för 2013 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

### **Framtida underhåll**

Underhåll som planeras under 2013 är renovering av balkongerna inkl inglasning. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 11 628 000 kr.

## Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 039 222
Årets resultat	<u>793 168</u>
	-246 054

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 660 000	enligt underhållsplan/budget
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-787 991	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>-1 118 063</u>	
	-246 054	

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

**HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515**

		<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>9 187 662</b>	<b>9 214 929</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-6 139 935	-5 830 290
Genomfört underhåll		-787 991	-650 583
Fastighetsskatt/avgift		-370 510	-359 548
Avskrivningar	Not 3	-833 705	-833 705
Summa fastighetskostnader		<u>-8 132 141</u>	<u>-7 674 126</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 055 521</b>	<b>1 540 803</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 4	48 848	25 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-311 200	-263 562
Summa finansiella poster		<u>-262 352</u>	<u>-238 022</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>793 168</b>	<b>1 302 781</b>
Inkomstskatt		0	121 034
<b>Årets resultat</b>		<b>793 168</b>	<b>1 423 815</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 660 000	-2 000 000
Disposition underhållsfond		<u>787 991</u>	<u>650 583</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-872 009</u>	<u>-1 349 417</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-78 841</b>	<b>74 398</b>


**HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515**
**Balansräkning**
**2012-12-31      2011-12-31**
**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6      10 920 700      7 261 635

Mark

1 282 675      1 282 675

Inventarier

Not 7      0      2 603

12 203 375      8 546 913

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8      924 000      924 000

924 000      924 000

Summa anläggningstillgångar

13 127 375      9 470 913

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 586      36 395

Avräkningskonto HSB Göta

2 070 494      1 985 232

Övriga fordringar

Not 9      48 419      49 528

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10      61 381      233 341

2 184 880      2 304 496

Kortfristiga placeringar

Not 11      0      1 700 000

Summa omsättningstillgångar

2 184 880      4 004 496

**Summa tillgångar**
**15 312 255      13 475 409**

**HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515****Balansräkning****2012-12-31**      **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Insatser

1 110 370      1 110 370

Upplåtelseavgifter

144 340      144 340

Fond för yttre underhåll

1 685 642      336 225

2 940 352      1 590 935*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 039 922      -1 114 320

Årets resultat

793 168      1 423 815

-246 753      309 495

Summa eget kapital

2 693 598      1 900 430**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13      7 889 675      8 080 062

7 889 675      8 080 062*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14      194 114      157 032

Leverantörsskulder

1 466 987      464 803

Skatteskulder

9 501      0

Fond för Inre underhåll

1 932 898      1 834 468

Övriga skulder

Not 15      17 801      34 770

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16      1 107 682      1 003 845

4 728 982      3 494 918

Summa skulder

12 618 657      11 574 980**Summa eget kapital och skulder****15 312 255      13 475 409****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

11 657 000      11 657 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Byggnader**

Avskrivning har skett enligt en rak avskrivningsplan. Byggnaderna är slutavskrivna från år 2009

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 8-40 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Dörrarna som installerades under hösten 2012 börjar att skrivas av under år 2013 med en 40-årig avskrivningsplan.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	71 322	63 080
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	2 550	1 825
Sociala kostnader	13 385	15 107
	<u>88 757</u>	<u>81 512</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	4 590	1 500
Sociala kostnader	1 374	471
	<u>5 964</u>	<u>1 971</u>
<b>Totalt</b>	<b>94 721</b>	<b>83 483</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



**HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515**

<b>Noter</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	7 056 264	7 056 043
Årsavgifter, lokaler	595 980	595 980
Hyror	1 630 856	1 664 345
Förbrukningsavgifter	557 088	505 425
Övriga intäkter	2 568	46 084
Bruttoomsättning	9 842 756	9 867 877
Avgiftsbortfall	-225 732	-225 606
Hysesbortfall	-122 362	-120 342
Avsatt till Inre fond	-307 001	-307 001
	<b>9 187 662</b>	<b>9 214 929</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	94 721	83 483
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 021 311	950 242
Reparationer	761 181	781 635
El	886 464	929 747
Uppvärmning	1 652 778	1 503 801
Vatten	400 578	356 889
Sophämtning	219 368	219 306
Övriga avgifter	125 680	115 304
Förvaltningsarvoden	312 352	299 997
Övriga driftskostnader	665 502	589 886
	<b>6 139 935</b>	<b>5 830 290</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Ombyggnader	831 102	831 102
Inventarier	2 603	2 603
	<b>833 705</b>	<b>833 705</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	48 497	22 933
Ränteintäkter skattekonto	351	2 607
	<b>48 848</b>	<b>25 540</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	311 200	263 562
	<b>311 200</b>	<b>263 562</b>

*ll*

**HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 262 925	11 262 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 262 925	11 262 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 262 925	-11 262 925
Utgående avskrivningar	-11 262 925	-11 262 925
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 826 837	8 600 587
Årets investeringar	4 895 334	2 226 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 317 004	10 826 837
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 565 202	-2 734 100
Årets avskrivningar	-831 102	-831 102
Utgående avskrivningar	-4 396 304	-3 565 202
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	10 920 700	7 261 635
<b>Bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>10 920 700</b>	<b>7 261 635</b>
Taxeringsvärde för Lejonet 18 m fl		
Byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Byggnad - lokaler	10 800 000	10 800 000
	64 800 000	64 800 000
Mark - bostäder	16 200 000	16 200 000
Mark - lokaler	2 500 000	2 500 000
	18 700 000	18 700 000
Taxeringsvärde totalt	83 500 000	83 500 000
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 015	13 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 015	13 015
Ingående avskrivningar	-10 412	-7 809
Årets avskrivningar	-2 603	-2 603
Utgående avskrivningar	-13 015	-10 412
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>2 603</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Sveriges Vindkraftkooperativ ekonomisk förening	532 000	532 000
Egna bostadsrätter	392 000	392 000
	924 000	924 000
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	0	1 460
Skattekonto	48 419	48 068
	48 419	49 528
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Internet, elavgifter, bevakning och övrigt	61 381	225 953
HSB Göta revers	0	7 388
	61 381	233 341

W

**HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515****Noter** **2012-12-31**    **2011-12-31****Not 11 Kortfristiga placeringar**  
Fastränteplaceringar HSB Göta ek. för. **0**    **1 700 000****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	336 225	-1 114 320	1 423 815
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			2 000 000		-2 000 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-650 583		650 583
Överföring till balans. Resultat				74 398	-74 398
Årets resultat					793 168
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 110 370</b>	<b>144 340</b>	<b>1 685 642</b>	<b>-1 039 922</b>	<b>793 168</b>

**Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Lånelinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	12-181065-994065	3,48%	2013-01-11	1 111 804	11 288
Stadshypotek	11-3149-192424	3,56%	2020-09-30	1 428 695	44 114
Stadshypotek	11-3149-192425	3,48%	2013-01-11	1 843 290	18 712
SBAB	21093033	3,57%	2013-05-21	1 850 000	60 000
SBAB	21092452	3,57%	2013-05-21	1 850 000	60 000
				<b>8 083 789</b>	<b>194 114</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 889 675**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 113 219**Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**  
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **194 114**    **157 032****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	10 794	19 162
Arbetsgivaravgifter	6 507	15 108
Övriga kortfristiga skulder	500	500
	<b>17 801</b>	<b>34 770</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	35 100	-18 417
Övriga upplupna kostnader	371 628	296 687
Förutbetalda hyror och avgifter	700 954	725 575
	<b>1 107 682</b>	<b>1 003 845</b>

ll



HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515

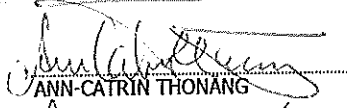
Noter

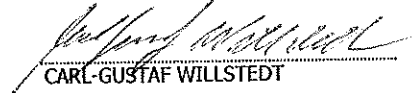
2012-12-31

2011-12-31

Falkenberg 3/4 2013

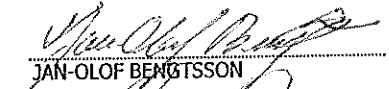
  
ANDERS DAHLBERG

  
ANN-CATRIN THONANG

  
CARL-GUSTAF WILLSTEDT

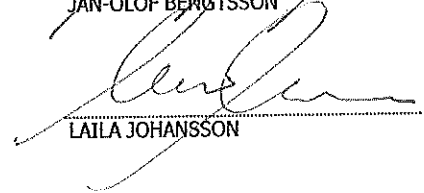
  
CATHRIN ARVIDSSON

  
INGEMAR BENGTSSON

  
JAN-OLOF BENGTSSON

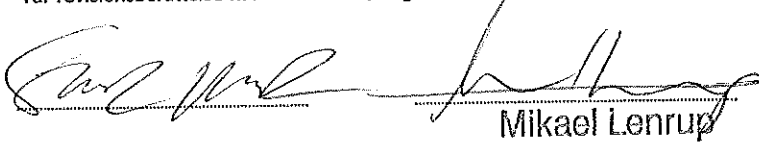
  
KARL-ERIK BOLLING

  
KENT E OLSSON

  
LAILA JOHANSSON

  
SVEN-ÅKE OLAUSSON

Vår revisionsberättelse har 13-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Mikael Lenrup

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB BRF OPALEN I FALKENBERG

Organisationsnummer 749000-0515

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB BRF OPALEN I FALKENBERG för år 2012.

##### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 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 för föreningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB BRF OPALEN I FALKENBERG för år 2012.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

##### *Revisorernas ansvar*

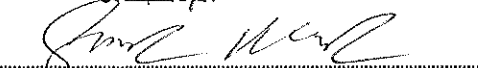
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falkenberg 9.4.2013



Av föreningen vald revisor

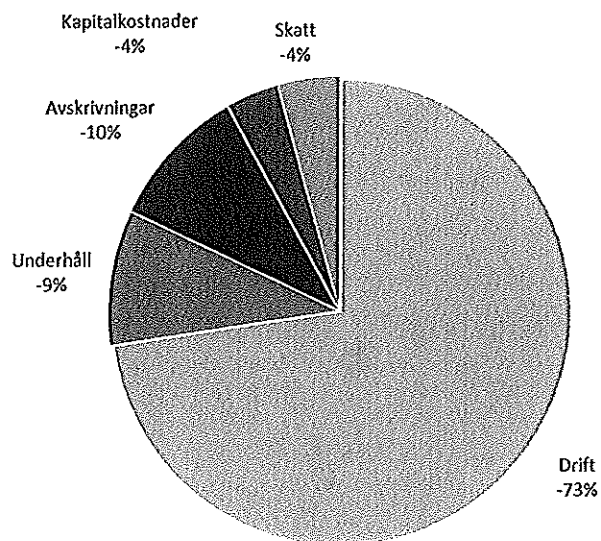


Mikael Lenrup

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

