



## Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Opalen i Falkenberg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg med säte i Falkenberg org.nr. 749000-0515 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

## 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 2024-04-22.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Falkenberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 18		1965
Lejonet 20		1961 & 1962
Lejonet 21		1964

### Totalt 3 objekt

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	374
29	lokaler (hyresrätt)	1 889
174	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 466
48	p-platser	0
28	garageplatser	332
22	förråd	248
<b>Totalt 309 objekt</b>		<b>14 309</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 40 st 2 rok, 60 st 3 rok, 27 st 4 rok, 1 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Erik Pedersen	Ordförande	2016-05-16
Laila Johansson	HSB Ledamot	2018-11-22
Kent Olsson	Ledamot	2011-05-16
Bernt Erik Carlsson	Ledamot	2020-07-01
Eibert Larsson	Ledamot	2018-05-17
Ingrid Margareta Eliasson	Ledamot	2022-06-15
Cathrin Arvidsson	Ledamot	2005-06-09
Marcus Wallden	Ledamot	2024-05-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sven-Erik Pedersen, Cathrin Arvidsson, Eibert Larsson och Bernt Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kent Olsson, Bernt Erik Carlsson, Sven-Erik Pedersen och Cathrin Arvidsson.

Revisorer har varit: Torgild Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rogert Fyhr (sammankallande), Kjell Andersson samt Lotta Santos, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.  
Extra stämma hölls 2025-03-19 där stämman beslutade att installera solenergipaneler.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-02-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 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 under våren.

Föreningen har sedan 2003 utfört följande åtgärder:

- 2003, Ny sopsortering med tillhörande miljöhus
- 2005, Ombyggnad tvättstugor och maskinpark
- 2008, Installation solfångare (värme, vatten) Köpmansgatan 1
- 2009, Uppförande av lusthus
- 2010, Relining avlopp, dagvatten och tappvatten
- 2010, Byte värmekulvertar
- 2012, Byte lägenhets och entrépartier
- 2015, Ombyggnad och inglasning av balkonger

2023, Byte av samtliga tak förutom Köpmansgatan 1 som byttes vid projektet solvärme  
2025, Installation av solceller, Köpmansgatan, Nygatan och Fabriksgatan  
2026, Plats för elbilsladdning

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

Renovering av garage samt ned och uppfart.  
Renovering/underhåll enligt underhållsplanen  
Åtgärder enligt genomförd yttre fastighetsbesiktning  
Målning av samtliga trapphus

## Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 26 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 234.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

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.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	218	221	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 857	1 755	1 802	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 244	2 120	2 178	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	250	252	231	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	720	701	682	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	71	70	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	823	821	805	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 783	11 754	11 525	11 084	10 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 078	626	876	2 196	2 320
Soliditet, %	43	43	42	0	0

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 110 370	0	0	1 110 370
Upplåtelseavgifter, kr	144 340	0	0	144 340
Underhållsfond, kr	9 203 905	0	-126 470	9 077 435
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 458 615</b>	<b>0</b>	<b>-126 470</b>	<b>10 332 145</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 728 774	626 288	126 470	10 481 532
Årets resultat, kr	626 288	-626 288	1 078 219	1 078 219
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 355 062</b>	<b>0</b>	<b>1 204 689</b>	<b>11 559 751</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 813 677</b>	<b>0</b>	<b>1 078 219</b>	<b>21 891 896</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 436 470 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	10 355 062
Årets resultat, kr	1 078 219
Reservation till underhållsfond, kr	-310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	436 470
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>11 559 751</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>11 559 751</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 783 220	11 754 124
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>11 783 220</b>	<b>11 754 124</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-7 048 090	-6 982 240
Underhåll enligt plan	Not 4	-436 470	-1 061 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 784	-522 192
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-304 558	-274 411
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 599 478	-1 432 139
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-9 951 380</b>	<b>-10 272 504</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 831 840</b>	<b>1 481 619</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 421	40 694
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 816	-896 025
Övriga finansiella poster		-1 225	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-753 620</b>	<b>-855 331</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 078 219</b>	<b>626 288</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 078 219</b>	<b>626 288</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		1 078 219	626 288
Reservering till fond för yttre underhåll		-310 000	-237 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		436 470	1 061 522
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>1 204 689</b>	<b>1 450 810</b>

## BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	45 917 466	44 170 166
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	38 588
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>45 917 466</u>	<u>44 208 754</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>924 500</u>	<u>924 500</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>924 500</u>	<u>924 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>46 841 966</u></b>	<b><u>45 133 254</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		85 305	551
Avräkningskonto HSB		3 230 129	2 754 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	234 639	217 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>314 327</u>	<u>311 612</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 864 400</u>	<u>3 283 470</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 864 400</u></b>	<b><u>3 283 470</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>50 706 366</u></b>	<b><u>48 416 723</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 110 370	1 110 370	
Upplåtelseavgifter	144 340	144 340	
Fond för yttre underhåll	9 077 435	9 203 905	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 332 145</b>	<b>10 458 615</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	10 481 532	9 728 774	
Årets resultat	1 078 219	626 288	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>11 559 752</b>	<b>10 355 062</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 891 897</b>	<b>20 813 678</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 765 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 765 000</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 807 500	25 105 637
Medlemmarnas inre fond	Not 14	298 404	333 597
Leverantörsskulder		368 250	495 908
Aktuell skatteskuld		0	40 142
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	114 122	320 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 461 192	1 307 199
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 049 468</b>	<b>27 603 046</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>28 814 468</b>	<b>27 603 046</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50 706 366</b>	<b>48 416 723</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>		
Rörelseresultat	1 831 840	1 481 619
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 599 478	1 432 139
	<u>3 431 318</u>	<u>2 913 758</u>
Erhållen ränta	2 421	40 694
Erlagd ränta	-754 816	-913 057
Övriga poster	-1 225	0
<strong>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</strong>	<u>2 677 697</u>	<u>2 041 395</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-104 905	-302 557
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-255 441	222 408
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>	<u>2 317 351</u>	<u>1 961 246</u>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>		
Investeringar i fastigheter	-3 308 189	-863 639
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-3 308 189</u>	<u>-863 639</u>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 466 863	-680 000
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>1 466 863</u>	<u>-680 000</u>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>	<strong>476 025</strong>	<strong>417 608</strong>
Likvida medel vid årets början	2 754 104	2 336 496
Likvida medel vid årets slut	<u>3 230 129</u>	<u>2 754 104</u>
	<strong>476 025</strong>	<strong>417 608</strong>

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.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

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 - 20 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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	8 107 330	7 890 300
Årsavgifter lokaler	422 860	411 552
Årsavgift övrigt	813 840	813 840
Hysesintäkt lokaler	1 404 360	1 499 001
Hysesintäkt garage och bilplatser	196 792	187 643
Hysesintäkt övrigt	49 090	80 646
Konsumtionsavgift el	662 983	726 112
Övriga intäkter i verksamheten	1 044	20 643
Intäkt andrahandsupplåtelse	29 698	54 075
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	38 680	44 560
Övriga primära intäkter och ersättningar	56 543	25 752
	<b>11 783 220</b>	<b>11 754 124</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-271 010	-150 692
El	-685 261	-960 807
Uppvärmning	-2 075 366	-1 843 789
Vatten	-812 764	-803 087
Renhållning	-267 330	-244 149
Bevakningskostnader	-47 508	-44 110
TV, bredband, iptelefoni	-487 191	-484 032
Obligatoriska besiktningar	-24 388	0
Serviceavtal	-57 533	0
Förvaltningskostnader	-1 631 785	-1 722 377
Försäkringar	-187 044	-162 454
Fastighetsskatt	-398 976	-424 620
Övriga driftskostnader	-101 935	-142 122
	<b>-7 048 090</b>	<b>-6 982 240</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll bostäder	-27 501	0
Underhåll övrigt	-408 969	-1 061 522
	<b>-436 470</b>	<b>-1 061 522</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-21 661	-21 042
Övriga förvaltningskostnader	-456 340	-437 051
Kontorsutrustning och -material	-1 140	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 923	-4 300
Medlemsavgifter HSB	-78 721	-59 800
	<b>-562 784</b>	<b>-522 192</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-189 453	-166 824
Löner för anställda	-9 800	-2 800
Övriga arvoden	-37 702	-44 081
Revisionsarvode	-11 421	-11 364
Sociala avgifter	-56 182	-49 342
	<b>-304 558</b>	<b>-274 411</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 599 478	-1 432 139
	<b>-1 599 478</b>	<b>-1 432 139</b>

2025-12-31 2024-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	69 690 323	68 865 272
Årets investering byggnader, solceller	3 346 778	825 051
Ingående anskaffningsvärde mark	1 282 675	1 282 675
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 319 776</b>	<b>70 972 998</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-26 802 832	-25 370 693
Årets avskrivningar byggnader	-1 599 478	-1 432 139
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 402 310</b>	<b>-26 802 832</b>

**Utgående redovisat värde**

45 917 466 44 170 166

Redovisade värden byggnader

44 634 791 42 887 491

Redovisade värden mark

1 282 675 1 282 675

Fastighetsbeteckning: Lejonet 18 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	135 000 000	53 000 000	188 000 000	173 000 000
Lokaler	1962	6 400 000	3 500 000	9 900 000	14 100 000
		<b>141 400 000</b>	<b>56 500 000</b>	<b>197 900 000</b>	<b>187 100 000</b>

**Ställda säkerheter**

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	31 710 000	31 710 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>31 710 000</b>	<b>31 710 000</b>

**Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	38 588	0
Årets investering, solceller	3 308 190	38 588
Omklassificering till Byggnader och mark	-3 346 778	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>38 588</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	924 500	924 500
	<b>924 500</b>	<b>924 500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	6 415	10 940
Övrig skattefordran	228 224	206 263
	<b>234 639</b>	<b>217 203</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	314 327	311 612
	<b>314 327</b>	<b>311 612</b>

2025-12-31 2024-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,44%	2026-07-30	16 567 500	370 000
Stadshypotek AB	2,65%	2027-09-30	7 865 000	120 000
Stadshypotek AB	2,65%	2027-10-30	2 140 000	120 000
			<b>26 572 500</b>	<b>610 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 765 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 240 000

Lån som ska konverteras inom ett år 16 567 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **16 807 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,52%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 440 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 522 500

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	333 597	339 357
Uttag	-35 193	-5 760
	<b>298 404</b>	<b>333 597</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	55 053	248 800
Personalens källskatt	31 781	33 350
Arbetsgivaravgifter	23 996	24 830
Övriga kortfristiga skulder	3 292	13 582
	<b>114 122</b>	<b>320 562</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER**

Upplupna räntekostnader	76 827	95 642
Förutbetalda årsavgifter och hyror	973 688	802 946
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	410 677	408 611
	<b>1 461 192</b>	<b>1 307 199</b>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-23 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bernt Erik Carlsson

Cathrin Arvidsson

Eibert Larsson

Ingrid Margareta Eliasson

Kent Olsson

Laila Johansson

Marcus Wallden

Sven-Erik Pedersen

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Torgild OlssonBoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund  
Malin Johannesson

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Torgild Olsson  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättstörening Opalen i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Sven-Erik Pedersen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:17:35



### Eibert Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:45:31



### Cathrin Arvidsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 07:25:59



### Laila Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 10:45:37



### Bernt Erik Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:50:12



### Kent Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:51:49



### Marcus Wallden

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:54:43



### Ingrid Margareta Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:50:23



### Torgild Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 22:51:40



### Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 15:41:52



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättstörening Opalen i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Torgild Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 22:45:48



### Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 15:41:34



# 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

