



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF Opalen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg

Org.nr 749000-0515

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31,
föreningens 59:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

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
	Hyresrätt	13 st		1 755 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 solvärme.
- Uppförandet av Lusthuset.
- Ombyggnad tvättstugor/ny maskinpark.
- Ombyggnad och inglasning av balkonger.
- Nya balkonger.
- Ny sopsortering med tillhörande sophus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Byte takbeklädnad och kopparsargar på samtliga fastigheter och i samband med detta lite målning av plåt och fasadarbeten.
- Renovering, målning av trapphus.
- Renovering av garagenedfart samt delar av garage invändigt.
- Installation av laddstolpar och eventuellt solpaneler.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse under året och föreningens underhållsplan uppdateras årligen. I budgeten för 2023 har avsatts 199 000 kr för framtida underhåll.

Ekonomi

Budgeten för 2022 beslutade styrelsen att inte höja årsavgifterna fr o m 2021-01-01. Efter detta uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 644 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter styrelsen behandlat budgeten för 2023 beslutades att höja avgifterna med 3 % fr o m 2023-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 465 637 kr. Under året har föreningen amorterat 610 00 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
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, Internet, TV
- Elavtal, Skellefteå energi ^{h)}



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg
Org.nr 749000-0515

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. På stämman deltog 20 medlemmar.

I början av året hade föreningen 237 st medlemmar. Under året har 4 st medlemmar tillkommit. 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 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
Cathrin Arvidsson	ledamot
Eibert Larsson	ledamot
Bernt Carlsson	ledamot
Ingrid Eliasson	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 och Ingrid Eliasson.

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 och Lennart Persson och Kirsten Örgård.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomsättn, tkr	11 084	10 877	10 515	9 938	10 510
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 196	2 320	1 960	1 680	2 439
Balansomslutning, tkr	48 105	46 274	45 065	43 671	43 673
Eget kapital, tkr	19 331	17 135	14 815	12 855	11 175
Taxeringsvärde, tkr	187 100	175 850	175 850	175 850	120 850
- varav byggnad, tkr	127 600	110 600	110 600	110 600	85 600
Underhållsfond tkr	10 765	11 127	10 893	9 569	7 890
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	644	644	644	625	625
Bankskuld kr/m ²	2 293	1 980	2 032	2 081	2 130
Räntekostnader kr/m ²	46	33	45	43	43

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	11 127 195	2 433 402	2 319 548
Avsättning underhåll 2021			181 000	- 181 000	
Ianspråk underhåll 2021			-542 827	542 827	
Överföring till balanserat resultat				2 319 548	-2 319 548
Årets resultat					2 195 707
Belopp vid årets slut	1 110 370	144 340	10 765 367	5 114 778	2 195 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	5 114 778
Årets resultat	<u>2 195 707</u>
	7 310 484

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>7 310 484</u>
	7 310 484

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 10 765 367 kr.

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 084 093	10 877 361
Summa rörelsens intäkter		11 084 093	10 877 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 545 574	-6 554 024
Periodiskt underhåll	Not 3	-542 827	-165 564
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 700	-80 200
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-147 288	-237 023
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 064 087	-1 075 164
Summa rörelsens kostnader		-8 378 477	-8 111 975
Rörelseresultat		2 705 617	2 765 386
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 534	11 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 444	-456 971
Summa finansiella poster		-509 910	-445 838
Resultat efter finansiella poster		2 195 707	2 319 548
Årets resultat		2 195 707	2 319 548
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 195 707	2 319 548
Reservering till fond för yttre underhåll		-181 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		542 827	165 564
Resultat efter fondförändring		2 557 534	2 085 112 ^{A)}

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 7	32 819 414	33 883 501
Mark			1 282 675	1 282 675
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	<u>6 776 337</u>	<u>125 894</u>
			40 878 426	35 292 070

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	<u>532 500</u>	<u>532 500</u>
			532 500	532 500

Summa anläggningstillgångar 41 410 926 35 824 570

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-258	15 575
Avräkningskonto HSB Göta			5 899 368	3 807 949
Övriga fordringar		Not 10	583 052	453 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	<u>211 845</u>	<u>172 141</u>
			6 694 007	4 449 109

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar, slutförfall 2022-05-04 0 6 000 000

Summa omsättningstillgångar 6 694 007 10 449 109

Summa tillgångar**48 104 933** **46 273 679** ^{A)}



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515

Balansräkning**2022-12-31** **2021-12-31****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	10 765 367	11 127 195
	<u>12 020 077</u>	<u>12 381 905</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 114 778	2 433 402
Årets resultat	2 195 707	2 319 548
	<u>7 310 484</u>	<u>4 752 951</u>

Summa eget kapital 19 330 562 17 134 855

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut Not 12 9 670 637 9 960 637
9 670 637 9 960 637

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut Not 12 16 795 000 17 115 000
Leverantörsskulder 414 400 427 599
Skatteskulder 32 681 28 453
Fond för inre underhåll 362 948 367 904
Övriga skulder Not 13 184 303 52 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 14 1 314 403 1 186 415
19 103 734 19 178 187

Summa skulder 28 774 371 29 138 824

Summa eget kapital och skulder **48 104 933** **46 273 679** ⁿ⁾

Noter

2022-01-01 **2021-01-01**
2022-12-31 **2021-12-31**

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	0,9
Ombyggnader	2,8

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 1 519 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. ^{h)}

**Noter**

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

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	7 434 126	7 437 600
	Årsavgifter, lokaler	416 688	416 688
	Hyror	2 418 729	2 392 336
	Elintäkter	487 979	569 701
	Övriga intäkter	460 298	161 158
	Bruttoomsättning	11 217 820	10 977 483
	Hyresbortfall	-133 727	-100 122
		11 084 093	10 877 361
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 536 322	1 505 609
	Reparationer	230 005	233 624
	El	781 321	833 467
	Uppvärmning	1 339 741	1 400 363
	Vatten	641 691	660 778
	Sophämtning	261 658	239 543
	Kabel-TV, internet	526 770	475 730
	Övriga avgifter	126 652	137 557
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	405 306	392 366
	Förvaltningsarvoden	408 306	394 987
	Övriga driftskostnader	287 802	280 000
		6 545 574	6 554 024
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	542 827	165 564
		542 827	165 564
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 500	15 000
	Medlemsavgifter	65 200	65 200
		78 700	80 200



Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	81 148	138 016
Revisorsarvode	4 000	7 000
Löner och andra ersättningar	16 275	34 908
Sociala kostnader	39 915	44 849
	<u>141 338</u>	<u>224 773</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	5 950	12 250
	<u>5 950</u>	<u>12 250</u>
Totalt	<u>147 288</u>	<u>237 023</u>
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	1 064 087	1 075 164
	<u>1 064 087</u>	<u>1 075 164</u>



Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	57 240 634	57 240 634			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 240 634	57 240 634			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 357 133	-22 281 969			
Årets avskrivningar	-1 064 087	-1 075 164			
Utgående avskrivningar	-24 421 220	-23 357 133			
Utgående bokfört värde	32 819 414	33 883 501			
Taxeringsvärde för Lejonet m fl					
Byggnad - bostäder	117 000 000	101 000 000			
Byggnad - lokaler	10 600 000	9 600 000			
	127 600 000	110 600 000			
Mark - bostäder	56 000 000	61 000 000			
Mark - lokaler	3 500 000	4 250 000			
	59 500 000	65 250 000			
Taxeringsvärde totalt	187 100 000	175 850 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde, avser takomläggning.	125 894	0			
Årets investering	6 650 443	125 894			
Utgående anskaffningsvärde	6 776 337	125 894			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Sveriges Vindkraftkooperativ ek.för	532 000	532 000			
	532 500	532 500			
Not 10 Övriga fordringar					
Egna bostäder	392 000	392 000			
Skattekonto	191 052	61 444			
	583 052	453 444			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 845	172 141			
	211 845	172 141			
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	535805	2,65%	2023-01-25	11 830 000	11 830 000
Stadshypotek AB	617549	1,46%	2025-09-30	3 635 637	80 000
Stadshypotek AB	2856414020	3,85%	2023-03-28	4 675 000	4 675 000
Stadshypotek AB	625270	1,35%	2025-10-30	2 500 000	120 000
Swedbank Hypotek	2855960163	1,77%	2025-01-24	3 825 000	90 000
				26 465 637	16 795 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 670 637
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 065 637

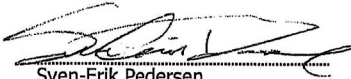


HSB - där möjligheterna bor


HSB BRF OPALEN I FALKENBERG, 749000-0515

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	16 795 000	17 115 000
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld 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	0	25 955
Arbetsgivaravgifter	0	21 115
Mervärdesskatt	149 341	-30 356
Övriga kortfristiga skulder	34 962	36 102
	184 303	52 816
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	72 805	17 858
Övriga upplupna kostnader	368 571	337 249
Förutbetalda hyror och avgifter	873 027	831 308
	1 314 403	1 186 415

Falkenberg 25/5 - 2023

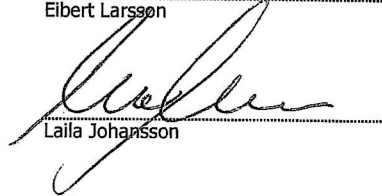

Sven-Erik Pedersen



Cathrin Arvidsson


Eibert Larsson



Bernt Carlsson


Kent Olsson


Laila Johansson


Ingrid Eliasson

Vår revisionsberättelse har 2023 - 05 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning


Torgild Olsson
Av föreningen vald revisor


Malin Johannesson
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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. 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 Brf Opalen i Falkenberg för räkenskapsåret 2022 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:

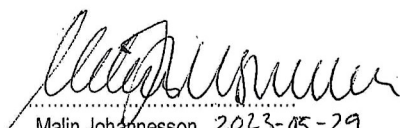
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 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, viktiga 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 2023-05-29 2023



Malin Johansson 2023-05-29
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Torgild Olsson
Av föreningen vald revisor