

# ÅRSREDOVISNING 2017

Brf Opalen



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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 omföring 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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  
**2017-01-01--2017-12-31,**  
föreningens 55:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### 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 <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	Hyresrätt	1 st		37 m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	23 st		
P-platser	Hyresrätt	60 st		
		104 st		2 130 m <sup>2</sup>
Totalt		278 st		13 671 m <sup>2</sup>



Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte värme kulvertar.
- Byte lägenhetsdörrar.
- Byte entrédörrar.
- Relining avlopp och dagvatten.
- Installation av tekniskt övervakningssystem/passagesystem.
- Installation av solvärme.
- Omläggning av papptak Köpmansgatan 1
- Uppförandet av Lusthuset
- Installation av fiberteknik
- Ombyggnad tvättstugor/ny maskinpark
- Installation av ny ventilation garage
- Ombyggnad och inglasning av balkonger
- Återuppbyggnad av carport Storgatan 15 med ny asfalt
- Nya balkonger
- Ny sopsortering med tillhörande sophus

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fasadreparation Köpmansgatan 3
- OVK besiktning med åtgärder

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse 2017-10-19 och föreningens underhållsplan uppdateras årligen. Under perioden 2018-2020 planerar styrelsen enligt underhållsplanen för ombyggnad/renovering av garagedfart, dränering i fastighet på Storgatan 15 och omläggning av tak på samtliga fastigheter. I budgeten för 2018 har avsatts 1 800 000 kr för framtida underhåll.

Under en 10-årsperiod beräknas underhållskostnaderna till ca 9 330 000 kr.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 625 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2018 har man beslutat att inte höja årsavgifterna fr o m 2018-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 793 089 kr. Under året har föreningen amorterat 672 484 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.

### Övrigt

Föreningen hyr ut en lokal till JC, som under året har avflyttat och lämnat lokalen. Lokalen har sedan dess stått tom och föreningen har en kundfordring på kunden på ca 400 000 kronor. Fordran på JC har per balansdagen skrivits ner till 0 kronor.





### Väsentliga avtal

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

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2017-06-28 då enhälligt beslut togs att anta nya normalstadgar version 5. Nya stadgar registrerades på bolagsverket 2018-01-23.

Föreningen hade vid årets slut 222 medlemmar (fg år 220 st). 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 28 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sven-Erik Pedersen	ledamot, ordförande
Kent Olsson	ledamot, vice ordförande, sekr
Boris Carlsson	ledamot
Sven-Åke Olausson	ledamot
Cathrin Arvidsson	ledamot
Laila Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven-Erik Pedersen, Cathrin Arvidsson, Kent Olsson och Boris Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

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

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

Revisor har varit Susanne Bengtsson med Samer Mahra som revisorsuppleant, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Kirsten Örgård, sammankallande, Agneta Eskelid och Eibert Larsson.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettomsättn, tkr	10 401	10 251	9 771	9 370	9 418
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 760	1 735	-33	2 324	257
Balansomslutning, tkr	41 598	40 402	39 885	30 947	15 175
Eget kapital, tkr	8 736	6 977	5 241	5 274	2 950
Taxeringsvärde, tkr	120 850	120 850	107 650	107 650	107 650
- varav byggnad, tkr	85 600	85 600	80 800	80 800	80 800
Underhållsfond tkr	5 987	4 772	4 528	3 058	2 558
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	625	607	607	607	607
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 179	2 228	2 277	1 572	563
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	44	46	45	18	18

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	4 772 072	-785 472	1 735 414
Reservering till yttre underhåll -16			1 500 000		-1 500 000
Ianspråkt från yttre underhåll -16			-285 423		285 423
Överföring till balans resultat				520 837	-520 837
Årets resultat					1 759 562
Belopp vid årets slut	1 110 370	144 340	5 986 649	382 384	1 759 562

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-264 635
Årets resultat	<u>1 759 562</u>
	1 494 926

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl styrelsens bedömning	1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll mots. årets kostnad	-485 221
Balanserat resultat	<u>480 147</u>
	1 494 926

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 001 428 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 400 731	10 250 664
Summa rörelsens intäkter		10 400 731	10 250 664
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-6 494 771	-6 544 587
Periodiskt underhåll	Not 3	-485 221	-285 423
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 388	-79 288
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-159 758	-158 634
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-825 668	-825 668
Summa rörelsens kostnader		-8 043 807	-7 893 600
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 356 924</b>	<b>2 357 064</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 543	901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 906	-622 550
Summa finansiella poster		-597 363	-621 649
<b>Årets resultat</b>		<b>1 759 562</b>	<b>1 735 414</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		1 759 562	1 735 414
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 500 000	-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		485 221	285 423
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>744 783</b>	<b>520 837</b>

**Balansräkning****2017-12-31**    **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7    35 419 706    36 245 374

Mark

1 282 675    1 282 67536 702 381    37 528 049*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8    924 500    924 500924 500    924 500

Summa anläggningstillgångar

37 626 881    38 452 549**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

29 772    66 877

Avräkningskonto HSB Göta

2 692 753    1 670 680

Övriga fordringar

Not 9    98 652    62 112

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10    150 218    150 0942 971 395    1 949 763*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11    1 000 000    0

Summa omsättningstillgångar

3 971 395    1 949 763**Summa tillgångar****41 598 276**    **40 402 312**



**Balansräkning****2017-12-31**      **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser  
Upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

Not 12

1 110 370	1 110 370
144 340	144 340
<u>5 986 649</u>	<u>4 772 072</u>
7 241 359	6 026 782

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

-264 635	-785 472
<u>1 759 562</u>	<u>1 735 414</u>
1 494 926	949 942

Summa eget kapital

<u>8 736 285</u>	<u>6 976 723</u>
------------------	------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

<u>29 120 605</u>	<u>29 793 089</u>
29 120 605	29 793 089

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

672 484      672 484

Leverantörsskulder

1 059 229      906 561

Fond för inre underhåll

1 022 776      1 115 108

Övriga skulder

Not 14

48 060      42 528

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

938 838      895 818

3 741 387      3 632 499

Summa skulder

<u>32 861 992</u>	<u>33 425 588</u>
-------------------	-------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<u>41 598 276</u>	<u>40 402 312</u>
-------------------	-------------------

**Noter**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4

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.

**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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 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 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Eventualförpliktelser**

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

**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.



Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
	<b>Avsättningar</b>		
	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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	7 115 565	7 010 443
	Årsavgifter, lokaler	440 202	416 688
	Hyror	2 228 795	2 254 623
	Elintäkter	508 555	523 278
	Övriga intäkter	107 614	45 632
		<b>10 400 731</b>	<b>10 250 664</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 262 257	1 147 924
	Reparationer	602 409	1 034 454
	El	651 764	774 519
	Uppvärmning	1 463 025	1 545 756
	Vatten	490 662	505 224
	Sophämtning	185 749	208 728
	Kabel-TV, Internet	473 563	456 907
	Övriga avgifter	105 478	92 150
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	357 310	348 610
	Förvaltningsarvoden	362 787	347 961
	Övriga driftskostnader	539 767	82 354
		<b>6 494 771</b>	<b>6 544 587</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	485 221	285 423
		<b>485 221</b>	<b>285 423</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	13 188	14 088
	Medlemsavgifter	65 200	65 200
		<b>78 388</b>	<b>79 288</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	94 072	106 649
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	27 656	11 886
	Sociala kostnader	33 280	26 730
		<b>159 008</b>	<b>149 265</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	750	4 500
	Sociala kostnader	0	4 869
		<b>750</b>	<b>9 369</b>
	<b>Totalt</b>	<b>159 758</b>	<b>158 634</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	825 668	825 668
		<b>825 668</b>	<b>825 668</b>

**Noter** **2017-12-31**    **2016-12-31**

**Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 745 679	54 332 179
Årets investeringar	0	413 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>54 745 679</u>	<u>54 745 679</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 500 305	-17 674 637
Årets avskrivningar	-825 668	-825 668
Utgående avskrivningar	<u>-19 325 973</u>	<u>-18 500 305</u>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>35 419 706</b>	<b>36 245 374</b>
Taxeringsvärde för Lejonet m fl		
Byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
Byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
	<u>85 600 000</u>	<u>85 600 000</u>
Mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	3 250 000	3 250 000
	<u>35 250 000</u>	<u>35 250 000</u>
Taxeringsvärde totalt	120 850 000	120 850 000

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattefordran	3 699	11 877
Skattekonto	94 953	50 235
	<u>98 652</u>	<u>62 112</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	150 218	150 094
	<u>150 218</u>	<u>150 094</u>

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2017-11-01	2018-02-01	3 mån	0,35%	1 000 000
					<b>1 000 000</b>

**Not 12 Eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	4 772 072	-785 472	1 735 414
Förändr. Uppskrivningsfond				0	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			1 500 000		-1 500 000
Reservering till yttre underhåll			-285 423		285 423
Ianspråk. Från yttre underhåll				520 837	-520 837
Överföring till balans. Resultat					1 759 562
Årets resultat					1 759 562
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 110 370</b>	<b>144 340</b>	<b>5 986 649</b>	<b>-264 635</b>	<b>1 759 562</b>



## Noter

2017-12-31

2016-12-31

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	167765	3,48%	2020-09-30	1 058 870	11 144
Swedbank Hypotek	2855642043	2,29%	2022-10-25	13 160 000	280 000
Swedbank Hypotek	2855960163	1,57%	2020-01-24	4 275 000	90 000
Swedbank Hypotek	2856414020	0,78%	2017-12-28	5 225 000	110 000
Stadshypotek	384234	1,36%	2020-10-30	3 100 000	120 000
Stadshypotek	12-258517-202896	3,56%	2020-09-30	1 218 709	42 860
Stadshypotek	11-3149-202897	3,48%	2020-09-30	1 755 510	18 480
				29 793 089	672 484

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**29 120 605**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

26 430 669

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**672 484****672 484****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

31 710 000

31 710 000

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

19 493

18 353

Arbetsgivaravgifter

17 585

16 555

Övriga kortfristiga skulder

10 982

7 620

**48 060****42 528****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

51 609

53 517

Övriga upplupna kostnader

12 968

12 500

Förutbetalda hyror och avgifter

874 261

829 801

**938 838****895 818**

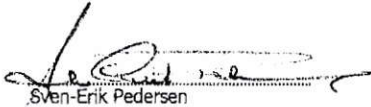
M



**Noter**

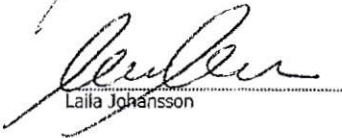
**2017-12-31      2016-12-31**

Falkenberg 27,3 2018

  
Sven-Erik Pedersen

  
Cathrin Arvidsson

  
Kent E Olsson

  
Laila Johansson

  
Boris Carlsson

  
Sven-Åke Olausson

Vår revisionsberättelse har 2018 - 04 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Susanne Bengtsson  
Av föreningen vald revisor

  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Opalen för år 2017.

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 2017 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.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda anlagandet 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Falkenberg den 7/4 2018



Magnus Emilsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Susanne Bengtsson  
Av föreningen vald revisor



**Nuvarande styrelse**

Cathrin Arvidsson	Omval 2år
Boris Carlsson	Avgår
Sven-Åke Olausson	1år
Kent Olsson	Omval 1år
Sven-Erik Pedersen	Omval 1år, ordf.
Lars Nilsson; vicevärd	
Laila Johansson; HSB-ledamot	

**Revisor/revisorsuppleant**

Susanne Bengtsson	Omval 1år
Samer Mahra	Omval 1år

**Nuvarande valberedning**

Agneta Eskelid	Omval 1år
Eibert Larsson	Avgår
Kirsten Örgård	Omval 1år, sammankallande

**Nyval till styrelsen för HSB brf Opalen**

Gösta Bengtsson 2år

Eibert Larsson 2år

Robin Olsson 2år

*styrelsen*  
**Nyval till valberedningen för HSB brf Opalen**

Frida Jonsving 1år

**Förslag till arvoden för styrelsen**

Ordförande 40.000:-

Vice ordförande 15.000:-

2% av prisbasbelopp/bevistat möte

**Revisorsavrvode**

6.000:-

**Andra arvoden inom föreningen**

För uthyrning av Gästlägenhet 1.5% av prisbasbelopp/mån

Webbmaster 1.5% av prisbasbelopp x 10

Uppdrag utförda inom föreningen 250:-