

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg

Org.nr 749000-0515

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31,
föreningens 57:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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	20 st		2 093 m ²
Lokaler	Hysesrätt	1 st		37 m ²
Garage	Hysesrätt	23 st		
P-platser	Hysesrätt	60 st		
		104 st		2 130 m ²
Totalt		278 st		13 671 m ²

AK



Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Totalreivering av f d JC lokalen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse 2019-12-30 och föreningens underhållsplan uppdateras årligen. Under de närmaste åren planerar styrelsen enligt underhållsplanen för ombyggnad/reivering av garagededfart, samt omläggning av takpapp och plåtarbete på samtliga fastigheter. I budgeten för 2020 har avsatts 1 500 000 kr för framtida underhåll.

Under en 10-årsperiod beräknas underhållskostnaderna till 12 647 000 kr.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte 2019-01-01. I början av året uppgick årsavgifterna året i genomsnitt till 644 kr/m² bostadslägenhetsyta. Årsavgifterna höjdes dock fr.o.m. 2019-07-01 med 3 %. Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01 med 3 %. Efter detta uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 663 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 448 121 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 har hyrt ut en lokal till JC, som under 2017 har avflyttat och lämnat lokalen. Lokalen har sedan dess stått tom och föreningen har haft en kundfordring på kunden både



HSB - där möjligheterna bor

från år 2017 och 2018 på ca 800 000 kronor. Fordran på JC har per balansdagen skrivits ner till 0 kronor. Under 2019 konstaterades det att JC har gått i konkurs och föreningen förlorar därmed den kundfordring som de haft mot JC. Underrättelsen av konkursen meddelades av Varbergs tingsrätt 2019-05-03. Lokalen har stått tom under nästan hela 2019 och har totalrenoverats vilket har lett till mindre intäkter för föreningen. Lokalen är efter renoveringen uthyrd till Hemmakväll.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. På stämman deltog 37 medlemmar.

I början av året hade föreningen 222 st medlemmar. Under året har 10 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 29 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sven-Erik Pedersen	ledamot, ordförande
Kent Olsson	ledamot, vice ordförande, sekr
Sven-Åke Olausson	ledamot
Cathrin Arvidsson	ledamot
Eibert Larsson	ledamot
Gösta Bengtsson	ledamot
Frida Jonsving	ledamot
Robin Olsson	ledamot
Laila Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Sven-Erik Pedersen, ledamöterna Cathrin Arvidsson, Eibert Larsson, Gösta Bengtsson och Robin Olsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

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

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

PK



HSB - där möjligheterna bor

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Sven-Erik Pedersen med Kent Olsson som suppleant.

Valberedning har varit Kirsten Örgård, sammankallande och Kjell Johansson.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettomsättn, tkr	9 938	10 510	10 401	10 251	9 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 680	2 439	1 760	1 735	-33
Balansomslutning, tkr	43 671	43 673	41 598	40 402	39 885
Eget kapital, tkr	12 855	11 175	8 736	6 977	5 241
Taxeringsvärde, tkr	175 850	120 850	120 850	120 850	107 650
- varav byggnad, tkr	110 600	85 600	85 600	85 600	80 800
Underhållsfond tkr	9 569	7 890	5 987	4 772	4 528
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	663	644	625	607	607
Bankskuld kr/m ²	2 081	2 130	2 179	2 228	2 277
Räntekostnader kr/m ²	43	43	44	46	45

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	7 890 362	-408 787	2 438 653
Avsättning underhåll 2019			1 800 000	-1 800 000	
Ianspråk underhåll 2019			-121 373	121 373	
Överföring till balanserat resultat				2 438 653	-2 438 653
Årets resultat					1 679 824
Belopp vid årets slut	1 110 370	144 340	9 568 989	351 239	1 679 824

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	351 239
Årets resultat	<u>1 679 824</u>
	2 031 063

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 031 063</u>
	2 031 063

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 568 989 kr.

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

PK



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 938 497	10 509 909
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	455 040
Summa rörelsens intäkter		9 938 497	10 964 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 188 650	-6 509 884
Periodiskt underhåll	Not 4	-121 373	-349 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 313	-78 963
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-215 570	-191 584
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 065 164	-815 668
Summa rörelsens kostnader		-7 673 070	-7 945 165
Rörelseresultat		2 265 427	3 019 784
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 475	7 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 078	-588 461
Summa finansiella poster		-585 603	-581 130
Årets resultat		1 679 824	2 438 653
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 679 824	2 438 653
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 800 000	-1 238 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		121 373	349 066
Resultat efter fondförändring		1 197	1 549 719

AK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	36 033 829	34 604 038
Mark		1 282 675	1 282 675
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	1 733 233
		<u>37 316 504</u>	<u>37 619 946</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	924 500	924 500
		<u>924 500</u>	<u>924 500</u>

Summa anläggningstillgångar 38 241 004 38 544 446

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 461	83 268
Avräkningskonto HSB Göta		2 462 456	2 219 931
Övriga fordringar	Not 11	84 601	131 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	165 040	194 312
		<u>2 729 558</u>	<u>2 628 982</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar Not 13 2 700 000 2 500 000

Summa omsättningstillgångar 5 429 558 5 128 982

Summa tillgångar**43 670 562 43 673 428**

AK

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****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	9 568 989	7 890 362
	<u>10 823 699</u>	<u>9 145 072</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	351 239	-408 787
Årets resultat	1 679 824	2 438 653
	<u>2 031 063</u>	<u>2 029 867</u>

Summa eget kapital	<u>12 854 762</u>	<u>11 174 938</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>27 775 637</u>	<u>28 448 121</u>
	27 775 637	28 448 121

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	672 484	672 484
Leverantörsskulder	963 898	2 046 248
Skatteskulder	17 089	129
Fond för inre underhåll	442 020	498 928
Övriga skulder	Not 15 57 751	66 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>886 921</u>	<u>766 276</u>
	3 040 163	4 050 369

Summa skulder	<u>30 815 800</u>	<u>32 498 490</u>
---------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder**43 670 562****43 673 428**

AK

**Noter****2019-01-01** **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****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 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
Ombyggnader	1,2

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas 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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

FK



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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	7 220 772	7 220 772
Årsavgifter, lokaler	531 916	528 364
Hyror	1 575 626	2 144 357
Elintäkter	468 351	495 854
Övriga intäkter	141 832	120 562
	9 938 497	10 509 909
Not 2		
Övriga rörelseintäkter		
Återföring av inre fond till brf från bostadsrättslokaler	0	455 040
	0	455 040
Not 3		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 486 185	1 487 362
Reparationer	264 951	230 520
El	819 424	822 520
Uppvärmning	1 316 269	1 492 039
Vatten	505 317	504 903
Sophämtning	187 600	147 624
Kabel-TV, internet	471 832	471 828
Övriga avgifter	122 982	101 986
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	378 098	361 138
Förvaltningsarvoden	387 204	372 381
Övriga driftskostnader	248 788	517 583
	6 188 650	6 509 884
Not 4		
Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	121 373	349 066
	121 373	349 066
Not 5		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	17 113	13 763
Medlemsavgifter	65 200	65 200
Övrigt	0	0
	82 313	78 963



Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	139 840	123 030
	Revisorsarvode	3 930	5 000
	Löner och andra ersättningar	21 853	23 021
	Sociala kostnader	43 114	40 533
		<u>208 737</u>	<u>191 584</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	6 833	0
		<u>6 833</u>	<u>0</u>
	Totalt	215 570	191 584
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	1 065 164	815 668
		<u>1 065 164</u>	<u>815 668</u>

FK



Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 8 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	54 745 679
Årets investeringar	2 494 955	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 240 634	54 745 679

Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 141 641	-19 325 973
Årets avskrivningar	-1 065 164	-815 668
Utgående avskrivningar	-21 206 805	-20 141 641

Utgående bokfört värde 36 033 829 34 604 038

Taxeringsvärde för Lejonet m fl

Byggnad - bostäder	101 000 000	76 000 000
Byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
	110 600 000	85 600 000

Mark - bostäder	61 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	4 250 000	3 250 000
	65 250 000	35 250 000

Taxeringsvärde totalt 175 850 000 120 850 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Ingående anskaffningsvärde	1 733 233	0
Årets investering	614 222	1 733 233
Omfört till byggnad	-2 347 455	0
Omfört till underhåll		
Utgående anskaffningsvärde	0	1 733 233

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordran	0	79 560
Skattekonto	84 601	51 911
	84 601	131 471

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 040	194 312
	165 040	194 312

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-11-01	2020-02-03	3 mån	0,35%	2 700 000
					2 700 000

AK

**Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	167765	3,48%	2020-09-30	1 036 582	11 144
Swedbank Hypotek	2855642043	2,29%	2022-10-25	12 600 000	280 000
Swedbank Hypotek	2855960163	1,57%	2020-01-24	4 095 000	90 000
Swedbank Hypotek	2856414020	1,72%	2020-03-28	5 005 000	110 000
Stadshypotek	384234	1,35%	2020-10-30	2 860 000	120 000
Stadshypotek	11-3149-202897	3,48%	2020-09-30	1 718 550	18 480
Stadshypotek	12-258517-202896	3,56%	2020-09-30	1 132 989	42 860
				28 448 121	672 484

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 775 637**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 085 701Kortfristig 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 3 171 000**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	24 370	27 520
Arbetsgivaravgifter	19 874	24 392
Övriga kortfristiga skulder	13 507	14 392
	57 751	66 304

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	46 706	47 288
Övriga upplupna kostnader	15 500	12 500
Förutbetalda hyror och avgifter	824 715	706 488
	886 921	766 276

Not 17 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång

Byte av tak på samtliga fastigheter förutom Köpmansgatan 1

AK



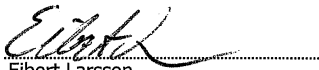
Noter

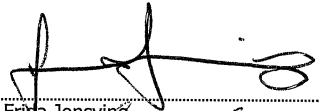
2019-12-31

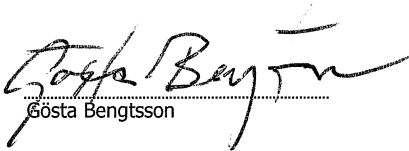
2018-12-31

Falkenberg 26/2 2020

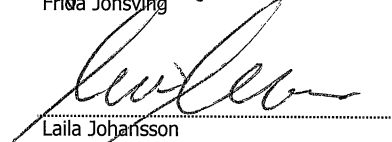

Cathrin Arvidsson



Eibert Larsson

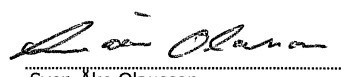

Frida Jonsving

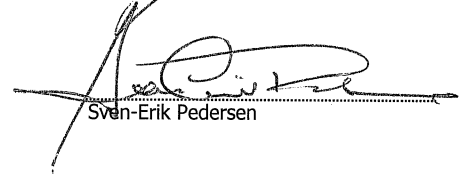

Gösta Bengtsson


Kent E Olsson

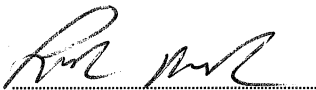

Lalla Johansson


Robin Olsson

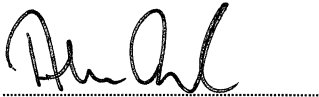

Sven-Ake Olausson


Sven-Erik Pedersen

Vår revisionsberättelse har 2020 - 02 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning



Samer Mahra
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak
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 år 2019.

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 2019 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

AK

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 år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlöpa 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.

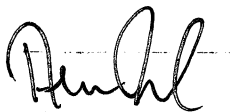
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

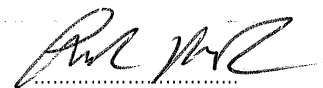
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Falkenberg den 26, 2 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Samer Mahra

Av föreningen vald revisor