



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg  
Org.nr 749000-0515

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg

Org.nr 749000-0515

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2016-01-01--2016-12-31,**  
föreningens 55:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### 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.

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



HSB – där möjligheterna bor

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte värme kulvertar.
- Byte lägenhetsdörrar.
- Byte entrédörrar.
- Reining 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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Förändring ombyggnad av två uteplatser Storgatan 17
- Förändring av hantering hushållsavfall
- Uppförande av 5 stycken kärlskåp för hushållsavfall
- Utbyte av digitalboxar och routrar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse 2016-07-19 och föreningens underhållsplan uppdateras årligen. Under 2016 planerar styrelsen tätning av garagebjälklag, renovering av butiksfönster, ytbeläggning dagvattenränna garagedfart. I budgeten för 2017 har avsatts 2 300 000 kr för framtida underhåll. Under en 10-årsperiod beräknas underhållkostnaderna till ca 8 000 000 kr.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes ej under 2016 och uppgick under året i genomsnitt 607 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2017 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3% fr o m 2017-07-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 465 573 kr. Under året har 665 078 kr amorterats.

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.



HSB – där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 220 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 20 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Sven-Erik Pedersen	ledamot, ordförande
Kent Olsson	ledamot, vice ordförande, sekr
Boris Carlsson	ledamot,
Ingemar Bengtsson	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 Ingemar Bengtsson och Sven-Åke Olausson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingemar Bengtsson, Kent Olsson, Catrin 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.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettomsättn, tkr	10 251	9 771	9 370	9 418	9 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 735	-33	2 324	257	388
Balansomslutning, tkr	40 402	39 885	30 947	15 175	14 907
Eget kapital, tkr	6 977	5 241	5 274	2 950	2 694
Taxeringsvärde, tkr	120 850	107 650	107 650	107 650	83 500
- varav byggnad, tkr	85600	80 800	80 800	80 800	64 800
Underhållsfond tkr	4 772	4 528	3 058	2 558	1 686
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	607	607	607	607	607
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 228	2 277	1 572	563	577
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	46	45	18	18	23

## Förändringar i eget kapital

	2016	2015
Belopp vid årets ingång	5 241 309	5 274 149
Årets resultat	1 735 414	-32 840
Belopp vid årets utgång	6 976 723	5 241 309

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 11.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	-785 472
Årets resultat	<u>1 735 414</u>
	949 942

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl styrelsens bedömning	1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-285 423
Balanserat resultat	<u>-264 635</u>
	949 942

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 3	10 250 664	9 770 600
Summa rörelsens intäkter		10 250 664	9 770 600
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 544 587	-7 132 436
Periodiskt underhåll		-285 423	-1 056 204
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 288	-76 513
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-158 634	-141 403
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-825 668	-784 318
Summa rörelsens kostnader		-7 893 600	-9 190 874
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 357 064</b>	<b>579 726</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		901	3 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-622 550	-616 469
Summa finansiella poster		-621 649	-612 566
<b>Årets resultat</b>		<b>1 735 414</b>	<b>-32 840</b>

**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8	36 245 374	36 657 542
	<u>1 282 675</u>	<u>1 282 675</u>
	37 528 049	37 940 217

Mark

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>924 500</u>	<u>924 500</u>
	924 500	924 500

Summa anläggningstillgångar

38 452 549      38 864 717**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

66 877      19 263

Avräkningskonto HSB Göta

1 670 680      811 368

Övriga fordringar

Not 10      62 112      53 498

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

150 094      136 488

1 949 763      1 020 617

Summa omsättningstillgångar

1 949 763      1 020 617**Summa tillgångar****40 402 312      39 885 334**

**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 110 370

1 110 370

Upplåtelseavgifter

144 340

144 340

Fond för yttre underhåll

4 772 072

4 528 276

6 026 7825 782 986*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-785 472

-508 836

Årets resultat

1 735 414

-32 840

949 942-541 676

Summa eget kapital

6 976 7235 241 309**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

29 793 08930 458 167

29 793 089

30 458 167

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

672 484

672 484

Leverantörsskulder

906 561

1 640 622

Fond för inre underhåll

1 115 108

1 280 092

Övriga skulder

Not 13

42 528

29 331

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

895 818563 329

3 632 499

4 185 858

Summa skulder

33 425 58834 644 025**Summa eget kapital och skulder****40 402 312****39 885 334**

**Noter**

**2016-01-01**      **2015-01-01**  
**2016-12-31**      **2015-12-31**

**Not 1 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 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	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 1 268 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.





Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Not 2 Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<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 3 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	7 010 443	7 056 264
Årsavgifter, lokaler	416 688	595 980
Hyror	2 254 623	1 969 100
Elintäkter	523 278	535 532
Övriga intäkter	45 632	36 616
Bruttoomsättning	<b>10 250 664</b>	10 193 492
Avgiftsbortfall	0	-227 892
Hysesbortfall	0	-195 000
	<b>10 250 664</b>	<b>9 770 600</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 147 924	1 069 700
Reparationer	1 034 454	1 191 069
El	774 519	810 428
Uppvärmning	1 545 756	1 495 819
Vatten	505 224	504 130
Sophämtning	208 728	238 387
TV, internet	456 907	456 974
Fastighetsförsäkring	92 150	89 466
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	348 610	357 304
Förvaltningsarvoden	347 961	340 140
Övriga driftskostnader	82 354	579 019
	<b>6 544 587</b>	<b>7 132 436</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	14 088	13 713
Medlemsavgifter	65 200	62 800
	<b>79 288</b>	<b>76 513</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	106 649	83 289
Revisorsarvode	4 000	6 500
Löner och andra ersättningar	11 886	27 450
Sociala kostnader	29 019	18 075
	<b>151 554</b>	<b>135 314</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	4 500	3 600
Sociala kostnader	2 580	2 489
	<b>7 080</b>	<b>6 089</b>
<b>Totalt</b>	<b>158 634</b>	<b>141 403</b>
<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	825 668	784 318



## Noter

2016-12-31

2015-12-31

**Not 8 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1962

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 332 179	27 836 179
Årets investeringar	413 500	26 496 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 745 679	54 332 179

Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 674 637	-16 890 319
Årets avskrivningar	-825 668	-784 318
Utgående avskrivningar	-18 500 305	-17 674 637

**Utgående bokfört värde** **36 245 374** **36 657 542**

Taxeringsvärde för Lejonet 18 m fl.

Byggnad - bostäder	76 000 000	70 000 000
Byggnad - lokaler	9 600 000	10 800 000
	85 600 000	80 800 000

Mark - bostäder	32 000 000	23 600 000
Mark - lokaler	3 250 000	3 250 000
	35 250 000	26 850 000

Taxeringsvärde totalt 120 850 000 107 650 000

**Not 9 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
	924 500	924 500

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordran	11 877	3 705
Skattekonto	50 235	49 793
	62 112	53 498

**Not 11 Eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	4 528 276	-508 836	-32 840
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			1 300 000		-1 300 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-1 056 204		1 056 204
Överföring till balans. Resultat				-276 636	276 636
Årets resultat					1 735 414
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 110 370</b>	<b>144 340</b>	<b>4 772 072</b>	<b>-785 472</b>	<b>1 735 414</b>



## Noter

2016-12-31

2015-12-31

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	167765	3,48%	2020-09-30	1 070 014	11 144
Swedbank Hypotek	2855642043	2,29%	2022-10-25	13 440 000	280 000
Swedbank Hypotek	2855960163	1,57%	2020-01-24	4 365 000	90 000
Swedbank Hypotek	2856414020	0,71%	2017-03-28	5 335 000	110 000
Stadshypotek	190452	1,55%	2017-02-02	1 610 000	60 000
Stadshypotek	271584	1,45%	2017-02-01	1 610 000	60 000
Stadshypotek	12-258517-202896	3,56%	2020-09-30	1 261 569	42 860
Stadshypotek	11-3149-202897	3,48%	2020-09-30	1 773 990	18 480
				<b>30 465 573</b>	<b>672 484</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 793 089**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 103 153

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 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	18 353	16 313
Arbetsgivaravgifter	16 555	11 296
Övriga kortfristiga skulder	7 620	1 722
	<b>42 528</b>	<b>29 331</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	53 517	29 016
Övriga upplupna kostnader	12 500	12 500
Förutbetalda hyror och avgifter	829 801	521 813
	<b>895 818</b>	<b>563 329</b>




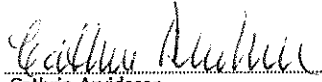
**Noter**

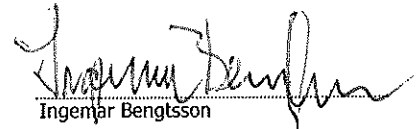
**2016-12-31**


**2015-12-31**


Falkenberg 29/3 2017

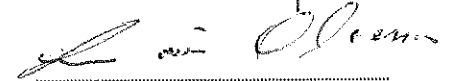
  
Sven-Erik Pedersen

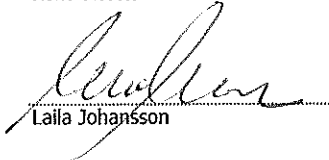
  
Cathrin Arvidsson

  
Inger Bengtsson

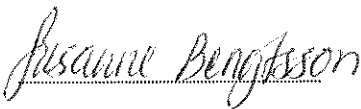
  
Kent Olsson

  
Boris Carlsson

  
Sven-Åke Olausson

  
Laila Johansson

Vår revisionsberättelse har 2017 - 04-13 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Susanne Bengtsson

  
Mikael Lenrup

Av föreningen vald revisor

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 2016.

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 2016 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 2016 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 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:

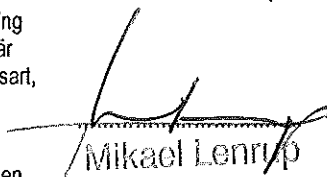
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg den 13 11 2017



Mikael Lenryd

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor