



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Falkenberg

Org.nr 749000-0515

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01--2018-12-31,
föreningens 56:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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	Hyresrätt	1 st		37 m ²
Garage	Hyresrätt	23 st		
P-platser	Hyresrätt	60 st		
		104 st		2 130 m ²
Totalt		278 st		13 671 m ²

AK



HSB - där möjligheterna bor

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte värmekulvertar
- Byte lägenhetsdörrar och entrédörrar
- Relining avlopp och dagvatten.
- Installation av 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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av ventilationsaggregat i Synsams lokaler
- Totalrenovering av f d JC lokalen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelse 2018-11-19 och föreningens underhållsplan uppdateras årligen. Under perioden 2018–2020 planerar styrelsen enligt underhållsplanen för ombyggnad/renovering av garagednedfart och omläggning av takpapp och plåtarbete på samtliga fastigheter. I budgeten för 2019 har avsatts 1 800 000 kr för framtida underhåll.

Under en 10-årsperiod beräknas underhållskostnaderna till ca 8 332 000 kr.

Ekonomi

I början av året uppgick årsavgifterna året i genomsnitt till 625 kr/m² bostadslägenhetsyta. Årsavgifterna höjdes med 3 % 2018-07-01. Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2019 har man beslutat att inte höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01. Efter detta uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 644 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 29 120 605 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.

AK



HSB - där möjligheterna bor

Övrigt

Föreningen hyr ut en lokal till JC, som under 2017 har avflyttat och lämnat lokalen. Lokalen har sedan dess stått tom och föreningen har en kundfordring på kunden både från år 2017 och 2018 på ca 800 000 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 2018-05-17. På stämman deltog 28 medlemmar. Nya stadgar registrerades på bolagsverket 2018-01-23.

I början av året hade föreningen 222 st medlemmar. Under året har 7 st medlemmar tillkommit. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 229 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 28 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 Frida Jonsving, Sven-Åke Olausson och Kent 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. Fastighetsservice och trappstädning har ombesörjts av Lars Nilsson Fastighetsservice.

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

AK



HSB - där möjligheterna bor

Valberedning har varit Kirsten Örgård, sammankallande, Agneta Eskelid och Kjell Johansson.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettomsättn, tkr	10 510	10 401	10 251	9 771	9 370
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 439	1 760	1 735	-33	2 324
Balansomslutning, tkr	43 673	41 598	40 402	39 885	30 947
Eget kapital, tkr	11 175	8 736	6 977	5 241	5 274
Taxeringsvärde, tkr	120 850	120 850	120 850	107 650	107 650
- varav byggnad, tkr	85 600	85 600	85 600	80 800	80 800
Underhållsfond tkr	7 890	5 987	4 772	4 528	3 058
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	644	625	607	607	607
Bankskuld kr/m ²	2 130	2 179	2 228	2 277	1 572
Räntekostnader kr/m ²	43	44	46	45	18

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	5 986 649	-264 635	1 759 562
Resultat disp, enligt stämmobeslut -17			<u>1 014 779</u>	<u>744 783</u>	-1 759 562
			7 001 428	480 148	
Avsättning underhåll 2018			1 238 000	-1 238 000	
Ianspråk yttre fond 2018			-349 066	349 066	
Årets resultat					2 438 653
Belopp vid årets slut	1 110 370	144 340	7 890 362	-408 787	2 438 653

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-408 787
Årets resultat	<u>2 438 653</u>
	2 029 867

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 029 867</u>
	2 029 897

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 890 362 kr.

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

AK



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 509 909	10 400 731
Övriga rörelseintäkter	Not 2	455 040	0
Summa rörelsens intäkter		10 964 949	10 400 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 509 884	-6 494 771
Periodiskt underhåll	Not 4	-349 066	-485 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 963	-78 388
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-191 584	-159 758
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-815 668	-825 668
Summa rörelsens kostnader		-7 945 165	-8 043 807
Rörelseresultat		3 019 784	2 356 924
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 331	2 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-588 461	-599 906
Summa finansiella poster		-581 130	-597 363
Årets resultat		2 438 653	1 759 562
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 438 653	1 759 562
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 238 000	-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		349 066	485 221
Resultat efter fondförändring		1 549 719	744 783

AK

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 34 604 038 35 419 706

Mark

1 282 675 1 282 675

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 1 733 233 0

37 619 946 36 702 381*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 924 500 924 500

924 500 924 500

Summa anläggningstillgångar

38 544 446 37 626 881**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

83 268 29 772

Avräkningskonto HSB Göta

2 219 931 2 692 753

Övriga fordringar

Not 11 131 471 98 652

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 194 312 150 218

2 628 982 2 971 395*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 500 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

5 128 982 3 971 395**Summa tillgångar****43 673 428 41 598 276**

AK

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 110 370

1 110 370

Upplåtelseavgifter

144 340

144 340

Fond för yttre underhåll

7 890 3625 986 649

9 145 072

7 241 359

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-408 787

-264 635

Årets resultat

2 438 6531 759 562

2 029 867

1 494 926

Summa eget kapital

11 174 9388 736 285**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

28 448 12129 120 605

28 448 121

29 120 605

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

672 484

672 484

Leverantörsskulder

2 046 248

1 059 229

Skatteskulder

129

0

Fond för inre underhåll

498 928

1 022 776

Övriga skulder

Not 17

66 304

48 060

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

766 276938 838

4 050 369

3 741 387

Summa skulder

32 498 49032 861 992**Summa eget kapital och skulder****43 673 428****41 598 276**

AK

Noter

2018-01-01
2018-12-31

2017-01-01
2017-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	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 1 337 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.

AK



Noter	2018-01-01	2017-01-01	
	2018-12-31	2017-12-31	
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	7 115 565
	Årsavgifter, lokaler	528 364	440 202
	Hyror	2 144 357	2 228 795
	Elintäkter	495 854	508 555
	Övriga intäkter	120 562	107 614
		10 509 909	10 400 731
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Aterföring av inre fond till brf från bostadsrättslokaler	455 040	0
		455 040	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 487 362	1 262 257
	Reparationer	230 520	602 409
	El	822 520	651 764
	Uppvärmning	1 492 039	1 463 025
	Vatten	504 903	490 662
	Sophämtning	147 624	185 749
	Kabel-TV, internet	471 828	473 563
	Övriga avgifter	101 986	105 478
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	361 138	357 310
	Förvaltningsarvoden	372 381	362 787
	Övriga driftskostnader	517 583	539 767
		6 509 884	6 494 771
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	349 066	485 221
		349 066	485 221
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 763	13 188
	Medlemsavgifter	65 200	65 200
	Övrigt	0	0
		78 963	78 388
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	123 030	94 072
	Revisorsarvode	5 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	23 021	27 656
	Sociala kostnader	40 533	33 280
		191 584	159 008
	Totalt	191 584	159 758
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	815 668	825 668
		815 668	825 668



Noter	2018-12-31	2017-12-31			
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			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 745 679	54 745 679			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 325 973	-18 500 305			
Årets avskrivningar	-815 668	-825 668			
Utgående avskrivningar	-20 141 641	-19 325 973			
Utgående bokfört värde	34 604 038	35 419 706			
Taxeringsvärde för Lejonet m fl					
Byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000			
Byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000			
	85 600 000	85 600 000			
Mark - bostäder	32 000 000	32 000 000			
Mark - lokaler	3 250 000	3 250 000			
	35 250 000	35 250 000			
Taxeringsvärde totalt	120 850 000	120 850 000			
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott					
Renovering av gamla JC lokalen	1 733 233	0			
Utgående anskaffningsvärde	1 733 233	0			
Pågående nyanläggning avser renovering av gamla JC lokalen. Beräknad utgift uppgår till ca 2 000 000 kr och beräknas vara färdigt under 2019					
Not 10 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 11 Övriga fordringar					
Skattefordran	79 560	3 699			
Skattekonto	51 911	94 953			
	131 471	98 652			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 312	150 218			
	194 312	150 218			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2018-11-01	2019-02-01	3 mån	0,35%	2 500 000
					2 500 000

**Noter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 14 Eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 110 370	144 340	5 986 649	-264 635	1 759 562
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			2 388 934		-2 388 934
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-485 221		485 221
Överföring till balans. Resultat				-144 151	144 151
Årets resultat					2 438 653
Belopp vid årets slut	1 110 370	144 340	7 890 362	-408 787	2 438 653

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	167765	3,48%	2020-09-30	1 047 726	11 144
Swedbank Hypotek	2855642043	2,29%	2022-10-25	12 880 000	280 000
Swedbank Hypotek	2855960163	1,57%	2020-01-24	4 185 000	90 000
Swedbank Hypotek	2856414020	0,83%	2019-03-28	5 115 000	110 000
Stadshypotek	384234	1,35%	2020-10-30	2 980 000	120 000
Stadshypotek	11-3149-202897	3,48%	2020-09-30	1 737 030	18 480
Stadshypotek	12-258517-202896	3,56%	2020-09-30	1 175 849	42 860
				29 120 605	672 484

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **28 448 121**Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 25 758 185**Not 16 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 17 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	27 520	19 493
Arbetsgivaravgifter	24 392	17 585
Övriga kortfristiga skulder	14 392	10 982
	66 304	48 060

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	47 288	51 609
Övriga upplupna kostnader	12 500	12 968
Förutbetalda hyror och avgifter	706 488	874 261
	766 276	938 838



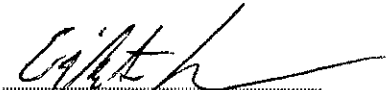
Noter


2018-12-31

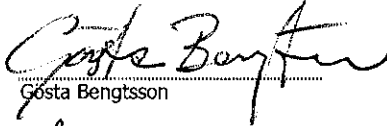
2017-12-31

Falkenberg 16,4 2019

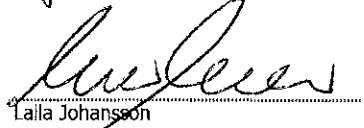

Cathrin Arvidsson

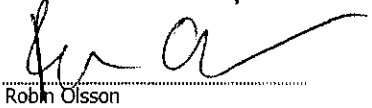

Eibert Larsson

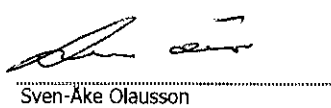

Frida Jonsving

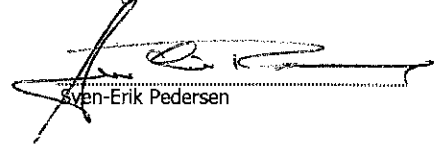

Gösta Bengtsson


Kent E Olsson


Laila Johansson


Robin Olsson

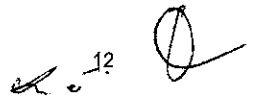

Sven-Åke Olausson


Sven-Erik Pedersen

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning


Susanne Bengtsson
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 2018.

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 2018 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. Revisoreernas 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 antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 maskopl, 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.

PK

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggsamt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 16/4 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Susanne Bengtsson

Av föreningen vald revisor