



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Opalen i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Opalen i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 732400-0772 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Opalen 1		1963
Opalen 2		1963

Totalt 2 objekt

Föreningen äger fastigheterna Opalen 1 och Opalen 2 i Kalmar Kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
183	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13698
167	p-platser	0
10	garageplatser	185
Totalt 360 objekt		13883

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 69 st 3 rok, 42 st 4 rok, 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Håkansson	Ordförande	2021-06-14	
Bengt Persson	Ledamot	2021-06-14	2022-05-30
Karina Pettersson	Ledamot	2021-06-14	
Lena Persson	Ledamot	2021-06-14	
Veronica Johansson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2021-06-14	2022-05-30
Ulf Skagne	Ledamot	2021-06-14	
Helena Elmquist	Ledamot	2021-06-14	
Torgny Skareteg	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2022-05-30	
Matilda Johansson	Ledamot	2022-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kjell Håkansson och Karina Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Persson, Kjell Håkansson, Lena Persson, Ulf Skagne, Helena Elmquist.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Sven Lind med Åsa Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Björklund (ordförande) och Ulf Skagne, valda vid föreningsstämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 33 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +16,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Stambyte
2010	Nya entrédörrar i aluminium, nytt låssystem till samtliga lägenheter
2011	Totalrenovering tak
2012	Nytt låssystem har installerats i källarkorridorer
2014	Installation av 16 nya mekaniska frånluftsfläktar
2017	Spolning av köksavlopp, filmning, rensning och fräsning av avloppsrör
2019	Ny LED belysning i 25 trappuppgångar. Nya badrumsmoduler, handfat, toalettstolar och rörsystem, energideklaration
2020	Nytt underjordiskt sopsystem för hushållssopor, nyanläggning av 8 nya parkeringsplatser
2021	Utbyte av kulvertsystemet värme-vatten Utbyte av termostatventiler OVK
2022	Nya fläktar till alla torkrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av fönsterpartier
2023	Laddnings stolpar
2025	Uppgradering av elnätet

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 245 och under året har det tillkommit 22 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	190	164	165	80	147
Skuldsättning, kr/kvm	1 124	1 152	1 181	1 210	1 016
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	192	193	181	181	184
Driftskostnad, kr/kvm	360	370	341	335	336
Årsavgifter, kr/kvm	612	595	577	550	550
Totala intäkter, kr/kvm	637	619	591	562	561
Nettoomsättning, tkr	8 721	8 472	8 099	7 694	7 679
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 225	1 357	1 535	-3	1 006
Soliditet, %	38	35	32	27	31

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 191 440	0	0	1 191 440
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 499 688	0	402 146	5 901 834
S:a bundet eget kapital, kr	6 691 128	0	402 146	7 093 274
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 169 331	1 356 832	-402 146	3 124 017
Årets resultat, kr	1 356 832	-1 356 832	1 224 925	1 224 925
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 526 163	0	822 779	4 348 942
S:a eget kapital, kr	10 217 291	0	1 224 925	11 442 216

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 995 000 kr samt ianspråktagande skett med 592 854 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 526 163
Årets resultat, kr	1 224 925
Reservation till underhållsfond, kr	-995 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	592 854
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 348 942

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 348 942

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 721 287	8 472 260
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		8 721 287	8 472 260
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 925 426	-5 062 831
Underhåll enligt plan	Not 4	-592 854	-112 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 416	-508 986
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-473 340	-456 264
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-780 962	-780 962
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 312 998	-6 921 715
RÖRELSERESULTAT		1 408 289	1 550 545
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4	6 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 168	-198 663
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 200	-1 150
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-183 364	-193 713
ÅRETS RESULTAT		1 224 925	1 356 832

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	25 610 362	26 391 324
Pågående nyanläggningar	Not 10	217 672	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 828 034	26 391 324
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 828 534	26 391 824
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 533	39 390
Avräkningskonto HSB		4 005 847	2 363 666
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	48 391	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	228 472	213 409
Summa kortfristiga fordringar		4 284 243	2 616 465
Summa omsättningstillgångar		4 284 243	2 616 465
SUMMA TILLGÅNGAR		30 112 777	29 008 289

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 191 440	1 191 440
Fond för yttre underhåll		5 901 834	5 499 688
Summa bundet eget kapital		7 093 274	6 691 128
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 124 017	2 169 331
Årets resultat		1 224 925	1 356 832
Summa fritt eget kapital		4 348 942	3 526 163
Summa eget kapital		11 442 216	10 217 290
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 759 877	15 390 451
Summa långfristiga skulder		12 759 877	15 390 451
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 630 574	387 740
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 295 600	1 262 036
Leverantörsskulder		776 793	575 528
Aktuell skatteskuld	Not 16	23 895	20 149
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	12 969	15 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 170 853	1 139 205
Summa kortfristiga skulder		5 910 685	3 400 548
Summa skulder		18 670 562	18 790 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 112 777	29 008 289

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 30 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	8 389 440	8 144 964
Hysesintäkt garage och bilplatser	395 400	393 800
Hysesintäkt övrigt	72 020	69 978
Konsumtionsavgift el	550	600
Avsatt till inre fond	-177 997	-177 997
Intäkt andrahandsupplåtelse	403	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	41 471	40 915
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	1
	8 721 287	8 472 260
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-107 111	-171 253
El	-332 309	-311 189
Uppvärmning	-1 720 033	-1 761 527
Vatten	-579 956	-569 623
Renhållning	-300 222	-351 157
TV, bredband, iptelefoni	-65 147	-65 089
Obligatoriska besiktningar	-48 186	-71 110
Serviceavtal	-36 223	-31 756
Förvaltningskostnader	-1 353 010	-1 347 007
Försäkringar	-84 812	-97 670
Fastighetsskatt	-281 647	-270 267
Övriga driftskostnader	-16 770	-15 182
	-4 925 426	-5 062 831
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-25 154	-15 188
Underhåll tvättstuga	-41 631	-33 866
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-46 083	-28 012
Underhåll installationer	-408 406	-35 606
Underhåll mark och utemiljö	-58 104	0
Underhåll garage och bilplatser	-13 476	0
	-592 854	-112 672
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 725	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-358 338	-341 377
Kostnader andrahandsupplåtelse	-242	0
Kostnader överlåtelse och panter	-41 976	-45 162
Föreningsverksamhet	-15 270	-10 091
Kontorsutrustning och -material	-3 748	-1 206
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 014	-7 620
Förbrukningsinventarier	-23 966	-17 928
Medlemsavgifter HSB	-65 216	-64 409
Stämma och styrelse	-2 921	-4 943
	-540 416	-508 986

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

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-197 154	-201 004
Löner för anställda	-16 025	-24 875
Vicevärdsarvode	-155 831	-150 000
Övriga arvoden	-13 000	-10 000
Övriga personalkostnader	-4 118	-3 600
Revisionsarvode	-10 000	-9 000
Sociala avgifter	-77 212	-57 785
	-473 340	-456 264

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-724 793	-724 793
Markanläggningar	-56 169	-56 169
	-780 962	-780 962

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Låneaviseringsavgifter	-1 200	-1 150
	-1 200	-1 150

2022-12-31

2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2082.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 553 760	46 953 165
Omklassificering byggnad	0	3 600 595
Ingående anskaffningsvärde mark	362 220	362 220
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 685 079	1 316 623
Omklassificering markanläggning	0	368 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 601 059	52 601 059

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 978 018	-25 253 225
Årets avskrivningar byggnader	-724 793	-724 793
Ingående avskrivningar markanläggningar	-231 717	-175 548
Årets avskrivningar markanläggningar	-56 169	-56 169
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-26 990 697	-26 209 735

Utgående redovisat värde

25 610 362 26 391 324

Redovisade värden byggnader	23 850 949	24 575 742
Redovisade värden mark	362 220	362 220
Redovisade värden markanläggningar	1 397 193	1 453 362

Fastighetsbeteckning: Opalen 1 och 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	103 000 000	38 000 000	141 000 000	125 000 000
Lokaler	1963	367 000	0	367 000	327 000
		103 367 000	38 000 000	141 367 000	125 327 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	22 361 100	22 361 100
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	22 361 100	22 361 100

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	427 832
Årets Investering	217 672	3 541 219
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-3 969 051
Utgående värde pågående nyanläggningar	217 672	0

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstolpar för elbil samt byte av fönster med färdigställande under 2024.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2022-12-31

2021-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 593	0
Mervärderingsskatt	45 798	0
	48 391	0

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	110 687	102 536
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 304	16 281
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 774	94 592
	228 765	213 409

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,49%	2025-04-28	2 850 000	100 000
SEB		1,50%	2023-05-28	2 302 834	60 000
SEB		1,01%	2026-05-28	3 070 827	77 740
SEB		0,95%	2024-06-28	2 431 425	40 000
SEB		1,10%	2024-10-28	2 837 500	50 000
SEB		0,90%	2026-04-28	1 897 865	60 000
				15 390 451	387 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 759 877**

Nästa års amortering av långfristig skuld 327 740
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 302 834
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 630 574**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,17%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 550 960
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 451 751
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 262 036	1 201 705
Avsättning	177 997	177 997
Uttag	-144 433	-117 666
	1 295 600	1 262 036

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 895	20 149
	23 895	20 149

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	7 566	11 756
Arbetsgivaravgifter	5 403	4 134
	12 969	15 890

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	275 173	291 208
Upplupna räntekostnader	5 506	5 657
Upplupen revision	16 100	15 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	874 074	778 706
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	48 134
	1 170 853	1 139 205

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Kjell Håkansson.....
Helena Elmquist.....
Karina Pettersson.....
Ulf Skagne.....
Lena Persson.....
Matilda Johansson.....
Torgny Skareteg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sven Lind

Revisor vald av föreningsstämman

Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Opalen i Kalmar, org.nr. 732400-0772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Opalen i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Opalen i Kalmar för räkenskapsåret 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Kalmar

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Lind
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Opalen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL HÅKANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 12:06:56



KARINA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 11:10:11



LENA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 09:04:12



MATILDA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 09:08:21



HELENA ELMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 15:00:08



TORGNY SKARETEG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 10:58:21



HANS ULF SKAGNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 17:11:40



SVEN LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:44:25



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:28:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Opalen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 09:41:17



MOHAMMED DAABAS

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 10:28:09



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.