



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Kalmar
Org. nr 732400-0772

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1964 på fastigheterna Opalen 1 och 2 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gustav Adolfs väg 2-16 och Drottning Kristinas väg 1-13.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-15.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 46. På stämman togs det andra beslutet om att anta 2011 års stadgar, version 5. Beslutet var enhälligt.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2019** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Kjell Håkansson, ordförande
Stefan Björklund, vice ordförande
Lena Persson, sekreterare
Bengt Persson
Karina Pettersson
Ulf Skagne
Veronica Johansson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2019** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Kjell Håkansson, ordförande
Stefan Björklund, vice ordförande
Lena Persson, sekreterare
Bengt Persson
Karina Pettersson
Ulf Skagne
Veronica Johansson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Stefan Björklund, Lena Persson och Ulf Skagne. 



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Kjell Håkansson, Bengt Persson, Lena Persson och Stefan Björklund, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Karina Pettersson och Ulf Skagne.

Revisorer

Revisorer har varit Ingrid Nilsson med Roger Anttila Ek som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Kjell Håkansson och Bengt Persson med Stefan Björklund och Lena Persson som ersättare. Vid HSB Sydosts föreningsstämma den 4 maj 2019 i Ronneby deltog fullmäktigeledamöterna Kjell Håkansson och Bengt Persson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Allan Konradsson, (ordförande) Matilda Johansson och Helena Elmqvist.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsförvaltning AB.

Under året har Bengt Persson varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastigheter finns det nio bostadshus med totalt 25 trapphus. Fastigheternas areal är 26 951 kvm, varav Opalen 1 är 15 858 kvm och Opalen 2 är 11 093 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	66	
3 rum	69	
4 rum	42	
5 rum	6	
Bostäder med bostadsrätt	183	13 698 kvm
Garage	10	
P-platser	158	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en kvarterslokal samt ett motionsrum.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2014 som fortfarande gäller.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla i föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. *ll*



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om den ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2001	Stambyte, nya badrum
2011	Totalrenovering av tak
2012	Byte av utebelysning runt entré- och källardörrar från glödlampor 60W till 9W LED lampor Anlagt två nya uteplatser samt asfalteringsarbete på innergården Garageportarna har klätts om med ny vit aluminiumplåt Nytt låssystem har installerats i källarkorridorerna Lägenhetsdörrarna har försetts med ny rostfri plåt nedtill
2013	Byte av samtliga ca 900 fönsterbleck Byte av belysning i trapphusen från glödlampor 60W till LED lampor 11W Renovering och målning av lekplatserna Asfaltering, växt- och markarbeten Gustaf Adolfs väg 10-12 och 14-16
2014	OVK Ny belysning i samtliga torkrum Centraldammsugare i samtliga torkrum Installation av 16 nya mekaniska frånluftsfläktar
2015	Markarbeten
2016	Markarbeten
2017	Markarbeten Spolning av köksavlopp, bottenvåningarna Filmning, rensning och fräsning av avloppsrör i vårt system
2018	Markarbeten, underhåll av uteplatser Belysningsstolpar
2019	Ny LED-belysning i 25 trappuppgångar Nya badrumsmoduler, handfat, toalettstolar och rörsystem Energideklaration

Miljöfrämjande åtgärder

Ny LED-belysning i trappuppgångarna och förbättrad sortering i miljöhusen. *KL*

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 935,7	2 004,1	2 030,3	2 124,6	1 998,8
Omräkning till normalår i MWh 1)	2 175,5	2 181,5	2 192,3	2 270,3	2 255,6
Värmekostnad kr/kvm	120,1	122,6	120,9	124,4	116,7
Lokal och bostadsytan är 13 698 kvm					
El i MWh	176,5	174,0	188,7	193,1	188,3
Vatten i kbm	14 842	15 417	15 358	15 475	16 818
Kubikmeter per bostadsrätt	81	84	84	85	92

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året**

- Energideklaration
- Ny LED-belysning i 25 trappuppgångar
- Nya badrumsmoduler, handfat, toalettstolar och rörsystem

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 12 juni 2019 av Kjell Håkansson och Bengt Persson. Vid besiktningen upptäcktes inga väsentliga brister.

Studie och fritidsverksamhet

- HSB Sydost stämma i Ronneby 4 maj
- Framtidsmöte i Växjö 22-23/11
- Mitt HSB, 2 nätverksträffar, budgetseminarium
- Information från kommunen
- Energimyndigheten

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 5 % 1 jan 2020. 2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 577 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 183 bostadsrätter har under året 22 (11) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 240 (238). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. //



HSB – där möjligheterna bor

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	7 694	7 679	7 684	7 614	7 631
Resultat efter finansiella poster	-3	1 006	442	1 435	1 303
Balansomslutning (tkr)	26 730	23 803	23 343	23 211	22 046
Eget kapital (tkr)	7 325	7 328	6 321	5 879	4 444
Soliditet (%)	27,4	30,8	27,1	25,3	20,2
Taxeringsvärde (tkr)	125 327	101 338	101 338	101 338	89 200
-varav byggnad (tkr)	91 327	74 338	74 338	74 338	67 374
Likviditet (%)	56	97	143	135	98
Justerad Likviditet (%)	109	182			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	550	550	550	550	550
Total låneskuld (tkr)	16 569	13 919	14 256	14 575	14 901
Låneskuld (kr/kvm*)	1 210	1 016	1 041	1 064	1 088
Underhållsfond (tkr)	3 547	3 283	3 057	1 922	613
Avskrivning (kr/kvm*)	47	33	34	30	30
Räntekostnader (kr/kvm*)	15	15	18	24	32
Räntekänslighet (%)	2,2	1,8	1,9	1,9	
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 191 440	0	3 283 385	1 846 515	1 006 467
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	1 006 467	-1 006 467
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			712 000	-712 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-448 014	448 014	
Årets resultat					-2 771
Belopp vid årets utgång	1 191 440	0	3 547 371	2 588 996	-2 771



HSB – där möjligheterna bor

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 082 000 kr.
Räntekostnaderna har beräknats till 237 000kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Helrenovering av 6 mangelrum

Övrigt

Föreningen planerar ett eventuellt fönsterbyte 2023.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	2 852 982,23
Årets resultat	-2 771,13
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-712 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	448 014,00
Summa till stämmans förfogande	2 586 225,10

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 586 225,10 <i>16</i>
-------------------------	------------------------

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

Not 2

7 694 286

7 678 639

Summa rörelseintäkter

7 694 286

7 678 639

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3

-4 586 124

-4 599 766

Övriga externa kostnader

Not 4

-556 384

-507 812

Underhåll enligt plan

Not 5

-448 014

-549 376

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-429 525

-362 915

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-649 932

-453 200

Övriga rörelsekostnader

Not 8

-826 428

0

Summa rörelsekostnader

-7 496 407

-6 473 069

Rörelseresultat

197 879

1 205 569

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

2 708

12 525

Räntekostnader och liknande resultatposter

-203 058

-211 627

Övriga finansiella poster

Not 9

-300

0

Summa finansiella poster

-200 650

-199 102

Årets resultat

-2 771

1 006 467

Tilläggsupplysning

Årets resultat

-2 771

1 006 467

Reservering till fond för yttre underhåll

-712 000

-776 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

448 014

549 376

Överföring till balanserat resultat

-266 757

779 843

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

Byggnader och mark

Not 10

23 226 542

18 458 359

Pågående nyanläggningar

Not 11

0

68 118

Summa materiella anläggningstillgångar

23 226 542

18 526 477

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

23 227 042

18 526 977

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyres- och avgiftsfordringar

1 268

4 751

Avräkningskonto HSB

3 378 290

1 021 642

Övriga kortfristiga fordringar

5 904

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

117 449

449 217

Summa kortfristiga fordringar

3 502 911

1 475 611

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 14

0

3 800 000

Summa kortfristiga placeringar

0

3 800 000

Summa omsättningstillgångar

3 502 911

5 275 611

Summa tillgångar

26 729 953

23 802 588

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

1 191 440

1 191 440

Fond för yttre underhåll

3 547 371

3 283 385

Summa bundet eget kapital

4 738 811

4 474 825

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 588 996

1 846 515

Årets resultat

-2 771

1 006 467

Summa fritt eget kapital

2 586 225

2 852 982

Summa eget kapital

Not 15

7 325 036

7 327 807

Skulder***Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut

Not 16

13 130 931

11 029 746

Summa långfristiga skulder

13 130 931

11 029 746

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 437 740

2 889 165

Medlemmarnas inre fond

Not 17

1 214 753

1 225 031

Leverantörsskulder

658 221

711 669

Aktuell skatteskuld

Not 18

19 741

22 082

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

23 823

5 563

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

919 708

591 525

Summa kortfristiga skulder

6 273 986

5 445 035

Summa skulder

19 404 917

16 474 781

Summa eget kapital och skulder

26 729 953

23 802 588

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,31 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. *ll*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 531 176	7 531 176
	Hysesintäkt garage och bilplatser	225 450	227 350
	Hysesintäkt övrigt	64 623	66 106
	Årsavgift konsumtionsavgift el	600	600
	Avsatt till inre fond	-177 997	-177 997
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 053	31 304
	Övriga fakturerade kostnader	19 283	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	2 098	100
		7 694 286	7 678 639

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-153 226	-191 297
	El	-325 227	-302 695
	Uppvärmning	-1 645 117	-1 679 743
	Vatten	-502 241	-536 234
	Renhållning	-258 260	-252 863
	TV, bredband, iptelefoni	-65 032	-67 493
	Obligatoriska besiktningar	-65 269	-2 126
	Serviceavtal	-32 777	-29 440
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 189 353	-1 187 622
	Försäkringar	-86 818	-78 139
	Fastighetsskatt	-255 261	-248 051
	Övriga driftskostnader	-7 543	-24 064
		-4 586 124	-4 599 766

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-15 000	-14 413
	Förvaltningskostnader	-336 800	-319 714
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 624	-29 948
	Föreningsverksamhet	-25 363	-15 817
	Kontorsutrustning och -material	-8 052	-5 198
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 981	-8 655
	Konsulter	-22 970	-15 000
	Förbrukningsinventarier	-29 894	-11 587
	Medlemsavgifter HSB	-62 827	-62 827
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-4 519
	Stämma och styrelse	-14 873	-20 134
		-556 384	-507 812

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-4 906	-17 281
	Underhåll lokaler	0	-6 000
	Underhåll tvättstuga	-182 375	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-41 105	-78 808
	Underhåll installationer	-141 957	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-108 045
	Underhåll mark och utemiljö	-51 471	-447
	Underhåll övrigt	-26 200	-338 795
		-448 014	-549 376

**Not 6 Personalkostnader**

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-193 331	-123 900
Löner för anställda	-14 050	-6 000
Vicevärdsarvode	-147 500	-139 000
Övriga arvoden	-3 000	-24 200
Övriga personalkostnader	-6 552	-3 796
Revisionsarvode	-9 000	-9 000
Sociala avgifter	-56 092	-57 019
	-429 525	-362 915

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-606 045	-397 894
Markanläggningar	-43 887	-43 887
Inventarier	0	-11 419
	-649 932	-453 200

Not 8 Övrig rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång avser utbytt badrumsinredning	-826 428	0
	-826 428	0

Not 9 Övriga finansiella poster

Låneaviseringsavgifter	-300	0
	-300	0

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------	------------	------------

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 890 389	41 890 389
Omklassificering från pågående nyanläggningar	6 244 543	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-1 830 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	362 220	362 220
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 316 623	1 316 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 983 775	43 569 232

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 023 099	-24 625 204
Årets försäljning, utrangering byggnad	1 003 572	0
Årets avskrivningar byggnader	-606 045	-397 894
Ingående avskrivningar markanläggningar	-87 774	-43 887
Årets avskrivningar markanläggningar	-43 887	-43 887
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 757 233	-25 110 872

Utgående bokfört värde

	23 226 542	18 458 360
Bokförda värden byggnader	21 679 360	16 867 291
Bokförda värden mark	362 220	362 220
Bokförda värden markanläggningar	1 184 962	1 228 849

Fastighetsbeteckning: Opalen 1 och 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	91 000 000	34 000 000	125 000 000	101 000 000
Lokaler	1963	327 000		327 000	338 000
		91 327 000	34 000 000	125 327 000	101 338 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	68 118	0
Årets Investering	6 176 425	68 118
Omklassificering till Byggnader & Mark	-6 244 543	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	68 118

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda fastighetsskötsel	0	194 744
Upplupna ränteintäkter	0	1 425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 449	253 048
	117 449	449 217

Not 14 Kortfristiga placeringar

Placering HSB 3 mån	0	3 800 000
	0	3 800 000

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 191 440	0	3 283 385	1 846 515	1 006 467
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 006 467	-1 006 467
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			712 000	-712 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-448 014	448 014	
Årets Resultat					-2 771
Belopp vid årets utgång	1 191 440	0	3 547 371	2 588 996	-2 771

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2020-04-28	1,48%	2020-04-28	3 150 000 *	100 000
SEB	2023-05-28	1,50%	2023-05-28	2 482 834	60 000
SEB	2021-05-28	1,67%	2021-05-28	3 304 047	77 740
SEB	2024-06-28	0,95%	2024-06-28	2 551 425	40 000
SEB	2024-10-28	1,10%	2024-10-28	2 987 500	50 000
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,36%	2021-04-30	2 092 865	60 000
				16 568 671	387 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 130 931
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,36%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 550 960
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 629 971
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	22 361 100	22 361 100
Summa ställda säkerheter	22 361 100	22 361 100

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 225 031	1 201 225
Avsättning	177 997	177 997
Uttag	-188 275	-154 191
	1 214 753	1 225 031

**Not 18 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	19 738	20 817
Slutskatteskuld föregående år	3	1 265
	<u>19 741</u>	<u>22 082</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	6 339	3 600
Arbetsgivaravgifter	2 158	1 963
Övriga kortfristiga skulder	15 326	0
	<u>23 823</u>	<u>5 563</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	246 732	252 345
Upplupna räntekostnader	12 529	12 670
Upplupen revision	15 000	14 775
Förutbetalda årsavgifter och hyror	645 447	307 216
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 519
	<u>919 708</u>	<u>591 525</u>

Kalmar 23/3 2020


Kjell Håkansson


Karina Pettersson


Bengt Persson


Lena Persson


Stefan Björklund


Ulf Skagne


Veronica Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-08


Ingrid Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman


Anneli Cristea
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 2019/01/01-2019/12/31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 08/10 2020

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Nilsson
Av föreningen vald revisor