



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) 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	Förvävsdatum	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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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.
Hans Ulf Skagne	Ordförande	2023-05-30
Kerstin Hertzman	Ledamot	2023-05-30
Karina Pettersson	Ledamot	2023-05-30
Lena Persson	Ledamot	2021-06-14
Helena Elmquist	Ledamot	2021-06-14
Torgny Skareteg	Ledamot utsedd av HSB	2023-05-30
Matilda Johansson	Ledamot	2022-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Elmquist, Lena Persson, Ulf Skagne och Matilda Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas Hans Ulf Skagne, Lena Persson, Helena Elmquist och Matilda Johansson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Stefan Björklund (ordförande) samt Henrik Marklén Norrman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 32 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +16,5%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-01.

Medlemsaktiviteter:

Varje tisdag träffas man. På sommaren för att spela boule och vintertid i föreningslokalen med fika och spel.

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 källarkorridor
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
2023	Laddnings stolpar

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av fönsterpartier. Målning av trapphus och polering av golv.
2025	Uppgradering av elnätet
2030	Lägenhetsdörrarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 242 och under året har det tillkommit 35 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	236	190	164	165	80
Skuldsättning, kr/kvm	2 519	1 109	1 137	1 166	1 193
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 553	1 124	1 152	1 181	1 210
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	209	192	193	181	181
Årsavgifter, kr/kvm	713	612	595	577	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	96	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	744	628	610	583	554
Nettoomsättning, tkr	10 176	8 721	8 472	8 099	7 694
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 218	1 225	1 357	1 535	-3
Soliditet, %	25	38	35	32	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifter ingår värme och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	5 901 834	0	520 973	6 422 806
S:a bundet eget kapital, kr	7 093 274	0	520 973	7 614 246
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 124 017	1 224 925	-520 973	3 827 969
Årets resultat, kr	1 224 925	-1 224 925	2 217 550	2 217 550
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 348 942	0	1 696 577	6 045 519
S:a eget kapital, kr	11 442 216	0	2 217 550	13 659 765

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 279 027 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	4 348 942
Årets resultat, kr	2 217 550
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	279 027
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 045 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 045 519

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 176 275	8 721 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 145	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 331 420	8 721 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-5 335 270	-4 925 426
Underhåll enligt plan	Not 5	-279 027	-592 854
Övriga externa kostnader	Not 6	-556 588	-540 416
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-656 829	-473 340
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-774 948	-780 962
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-7 602 662	-7 312 998
RÖRELSERESULTAT		2 728 758	1 408 289
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 843	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 001	-182 168
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 050	-1 200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-511 208	-183 364
ÅRETS RESULTAT		2 217 550	1 224 925

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	25 028 400	25 610 362
Pågående nyanläggningar	Not 11	18 431 660	217 672
Summa materiella anläggningstillgångar		43 460 060	25 828 034
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 460 560	25 828 534
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 193	1 533
Avräkningskonto HSB		5 566 980	4 005 847
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	50 695	48 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	277 086	228 472
Summa kortfristiga fordringar		5 897 955	4 284 243
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	5 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		10 897 955	4 284 243
SUMMA TILLGÅNGAR		54 358 515	30 112 777

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 191 440	1 191 440
Fond för yttre underhåll	6 422 807	5 901 834
Summa bundet eget kapital	7 614 247	7 093 274
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 827 969	3 124 017
Årets resultat	2 217 550	1 224 925
Summa fritt eget kapital	6 045 519	4 348 942
Summa eget kapital	13 659 765	11 442 215
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	17 243 212
Summa långfristiga skulder	17 243 212	12 759 877
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	17 724 499	2 630 574
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 274 253
Leverantörsskulder	3 133 771	776 793
Aktuell skatteskuld	Not 18	25 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 284 104
Summa kortfristiga skulder	23 455 537	5 910 685
Summa skulder	40 698 749	18 670 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 358 515	30 112 777

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 728 758	1 408 289
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	774 948	780 962
	<u>3 503 706</u>	<u>2 189 251</u>
Erhållen ränta	1 010	4
Erlagd ränta	-423 461	-182 319
Övriga poster	-2 050	-1 200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>3 079 205</u>	<u>2 005 736</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 746	-25 596
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 348 388	267 454
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>5 390 847</u>	<u>2 247 593</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-18 406 974	-217 672
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-18 406 974</u>	<u>-217 672</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	19 577 260	-387 740
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>19 577 260</u>	<u>-387 740</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 561 133	1 642 181
Likvida medel vid årets början	4 005 847	2 363 666
Likvida medel vid årets slut	<u>10 566 980</u>	<u>4 005 847</u>
	6 561 133	1 642 181

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	9 773 520	8 389 440
Hysesintäkt garage och bilplatser	411 650	395 400
Hysesintäkt övrigt	94 390	72 020
Konsumtionsavgift el	11 722	550
Avsatt till inre fond	-177 997	-177 997
Intäkt andrahandsupplåtelse	18 380	403
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	44 343	41 471
Övriga primära intäkter och ersättningar	267	0
	10 176 275	8 721 287
* I årsavgiften ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	7 106	0
Elstöd	148 039	0
	155 145	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-196 015	-107 111
El	-481 020	-332 309
Uppvärmning	-1 735 501	-1 720 033
Vatten	-682 892	-579 956
Renhållning	-333 907	-300 222
TV, bredband, iptelefoni	-65 388	-65 147
Obligatoriska besiktningar	-54 548	-48 186
Serviceavtal	-41 359	-36 223
Förvaltningskostnader	-1 308 150	-1 353 010
Försäkringar	-110 687	-84 812
Fastighetsskatt	-294 457	-281 647
Övriga driftskostnader	-31 346	-16 770
	-5 335 270	-4 925 426
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-7 294	-25 154
Underhåll tvättstuga	-110 075	-41 631
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-27 500	-46 083
Underhåll installationer	-112 199	-408 406
Underhåll mark och utemiljö	0	-58 104
Underhåll garage och bilplatser	0	-13 476
Underhåll övrigt	-21 959	0
	-279 027	-592 854
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 625	-16 725
Övriga förvaltningskostnader	-377 765	-358 338
Kostnader andrahandsupplåtelse	-525	-242
Kostnader överlåtelse och pant	-45 992	-41 976
Föreningsverksamhet	-9 635	-15 270
Kontorsutrustning och -material	0	-3 748
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 677	-12 014
Förbrukningsinventarier	-14 344	-23 966
Medlemsavgifter HSB	-70 975	-65 216
Stämma och styrelse	-7 050	-2 921
	-556 588	-540 416

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-201 854	-197 154
Löner för anställda	-7 500	-16 025
Vicevärdsarvode	-255 000	-155 831
Övriga arvoden	-31 875	-13 000
Övriga personalkostnader	-1 500	-4 118
Revisionsarvode	-12 000	-10 000
Sociala avgifter	-147 100	-77 212
	-656 829	-473 340
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-718 779	-724 793
Markanläggningar	-56 169	-56 169
	-774 948	-780 962
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter för lån	-2 050	-1 200
	-2 050	-1 200

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 553 760	50 553 760
Omklassificering *	192 986	0
Ingående anskaffningsvärde mark	362 220	362 220
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 685 079	1 685 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 794 045	52 601 059

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-26 702 811	-25 978 018
Årets avskrivningar byggnader	-718 779	-724 793
Ingående avskrivningar markanläggningar	-287 886	-231 717
Årets avskrivningar markanläggningar	-56 169	-56 169
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 765 645	-26 990 697

Utgående redovisat värde

25 028 400 25 610 362

Redovisade värden byggnader	23 325 156	23 850 949
Redovisade värden mark	362 220	362 220
Redovisade värden markanläggningar	1 341 024	1 397 193

* Årets investering avser laddstationer på totalt 385 971 kr.

Naturvårdsverket har beviljat bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon på 192 985 kr som har utbetalats under 2023.

Fastighetsbeteckning: Opalen 1 oh 2

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

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	35 925 100	22 361 100
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	35 925 100	22 361 100

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	217 672	0
Årets Investering	18 406 974	217 672
Omklassificering till Byggnader och mark	-192 986	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	18 431 660	217 672

Pågående nyanläggningar avser byte av fönster med färdigställande under 2024 till en total investering på 26 000 000 kr.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	0	2 593
Mervärdesskatt	50 695	45 798
	50 695	48 391

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	15 833	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 253	228 472
	277 086	228 472

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-02-23	5 000 000	0
			5 000 000	0

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,49%	2025-04-28	2 750 000	100 000
SEB		1,01%	2026-05-28	2 993 087	77 740
SEB		0,95%	2024-06-28	2 391 425	40 000
SEB		1,10%	2024-10-28	2 787 500	50 000
SEB		0,90%	2026-04-28	1 837 865	60 000
Stadshypotek AB		4,45%	2024-05-27	9 950 000	100 000
Stadshypotek AB		4,45%	2024-05-29	2 257 834	60 000
Stadshypotek AB		4,24%	2026-10-30	10 000 000	100 000
				34 967 711	587 740

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **17 243 212**

Nästa års amortering av långfristig skuld 337 740

Lån som ska konverteras inom ett år 17 386 759

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **17 724 499**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,17%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 350 960

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 029 011

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 295 600	1 262 036
Avsättning	177 997	177 997
Uttag	-199 345	-144 433
	1 274 253	1 295 600

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	25 430	23 895
	25 430	23 895

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	0	0
Personalens källskatt	6 584	7 566
Arbetsgivaravgifter	6 897	5 403
	13 480	12 969
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	260 870	275 173
Upplupna räntekostnader	108 046	5 506
Upplupen revision	17 600	16 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	897 588	874 074
	1 284 104	1 170 853

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Hans Ulf Skagne

.....
Helena Elmquist

.....
Karina Pettersson

.....
Kerstin Hertzman

.....
Lena Persson

.....
Matilda Johansson

.....
Torgny Skareteg

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

Sven Lind

Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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:a december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisornernas 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. 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 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Lind
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Opalen i Kalmar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS ULF SKAGNE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:52:14



KARINA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 11:53:18



LENA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:42:18



MATILDA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:19:59



HELENA ELMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 12:32:39



TORGNY SKARETEG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 11:27:40



KERSTIN HERTZMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:54:06



SVEN LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:52:32



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:43:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-27 kl. 09:54:27



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:43:17



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.