



ÅRSREDOVISNING

2012

HSB BRF OPALEN



HSB – där möjligheterna bor



HSB – en kooperativ organisation i samverkan med medlemmarna

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel.

Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de boendefrågor som är viktiga för medlemmarna.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen samt deltar i görligast mån i de arbetsdagar som bedrivs. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen. Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Andel och medlemsavgift

Den som upplåter en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Opalen i Södertälje, org. nr 716417-7763, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01- 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Topasen 7-8, Opalen 1-2. Fastigheterna byggdes år 1972 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

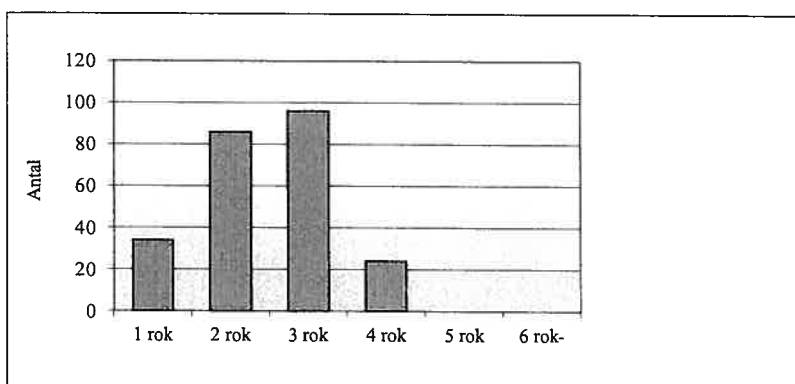
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB försäkrings AB med bostadsrättstillägg. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktning har utförts 2012-09-05.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 29 st. överlåtits. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

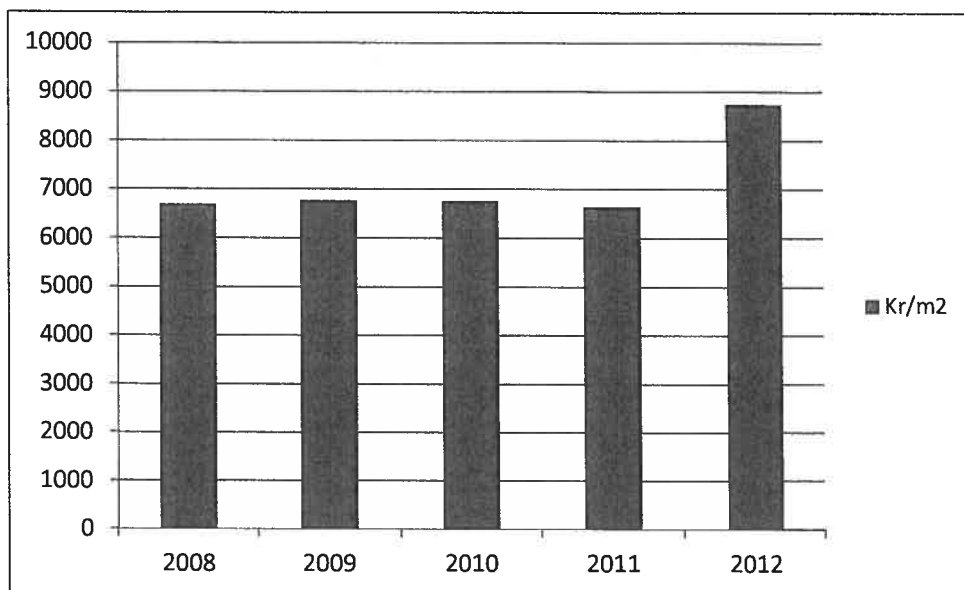
Antal	Benämning	Totalyta
240	lägenheter bostadsrätt varav 2 st. hyresrätt	16 186m ²



Föreningen har 37 carportar samt i övrigt 156 parkeringsplatser varav 67 är med elstolpe. Totalt 207 parkeringsplatser. Dessutom 12 som används som gästparkering. Opalen har även 2 handikapparkeringar.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2012-05-28. På stämman deltog 26 medlemmar samt 6 övriga.

Föreningen hade vid årets slut 304 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Jan Skrabb

Anders Wickman

Ingrid Sarin

Per Axel Kollberg

Leif Johansson

Åke Berggren

Maj-Lis Johansson

Solweig Österberg-Bohlin

Anita Winbo

Ordförande

Ledamot/miljöansvarig

Ledamot/sekreterare/informationsansvarig

Ledamot/studie- fritidsorganisatör

Ledamot/ekonomiansvarig

Ledamot/ekonomiansvarig

Ledamot/juridik ansvarig

Ledamot/ansvarig hemsidan

Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per-Axel Kollberg, Leif Johansson, Åke Berggren samt Maj-lis Johansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.



Revisor

Revisor har varit Helena Karhunen med Mikael Nässen som suppleant samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma är Ingrid Sarin och Jan Skrabb med Solweig Österberg-Bohlin och Per-Axel Kollberg som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har varit Peter Eriksson (sammankallande) Britt-Marie Wiberg och Jamal Wazzi.

Vicevärd

Robert Holmlund har fungerat som vicevärd.

Fritidsverksamheten (med boendemöte)

Under 2012 har fritidsverksamheten fortsatt med månadsmöten som med undantag av sommar månaderna juni-juli. Deltagarantalet har jämfört med 2011, varit oförändrat med ca 25 st vid mötena. Protokoll har först som sedan anslagits i trapphusen. En information som skall göra det möjligt för alla bostadsrättsinnehavare att se vad som sker på boendemötena.

Ett antal frågor har väckts och diskuterats: sophantering, grannsamverkan, trafikfrågor, snö och halkbekämpning.

Fornhöjdsdagen

Fornhöjdsdagen genomfördes traditionellt, föreningen sponsrade för övrigt passiva.

Utfärden

Opalens utfärd genomfördes 11 augusti det blev en lyckad resa, start från Fornhöjden med buss till Skeppsbron sedan båt genom mälaren, slussning i Södertälje kanal därefter skärgårds kryssning med strandhugg på stendörren och sista biten förbi öar och holmar innan slutmålet Nyköping uppnåddes. En fin och händelserik dag.

Temadagar

Polisen från poliskontoret i Fornhöjden har besökt oss där vi diskuterat grannsamverkan. Framförallt diskuterades den oro som finns när man skall gå till affären när det är mörkt ute. Den andra frågan gäller Fornhöjdsvägen och bilisternas sätt att köra. Från Brå deltog polisman Ulf Oskarsson hans sista framträdande innan pensioneringen, han har varit en drivande kraft inom grannsamverkan.

Ytterligare en tema dag genomfördes under året med inriktning på trädgård. Vi hade då trädgårdsmästare Liselott Nilsson som berättade om olika förändringar eller förbättringar man kan genomföra, olika växter, träd och buskar som trivs eller passar in hos oss.

Vi har börjat diskutera att starta en trädgårdsgrupp.

Fritidskommitten har stått värd för en grillafton, välbesökt och omtyckt. Vår vicevärd fixade maten på ett föredömligt sätt.



Fritidskommittéens sista aktivitet var den sedvanliga "lilla julafton" detta blev rekordanslutning. Stämningen var hög men det blev trångt i fritidslokalen.

Fastighetssamverkan

Samverkan under året har inte fungerat som den borde, HSB-föreningarna och Telgebostäder har vid flera tillfällen varit ensamma vid mötena. Akelius och Graflunds samt kommunen har saknats så även polisen.

Vårt mål är ju att vi gemensamt skall kunna påverka myndigheter.

Ett av målen har varit en bättre kollektivtrafik, säkrare trafik på Fornhöjdsvägen, mindre brottslighet helt enkelt ett bättre samhälle.

Grannsamverkan

Grannsamverkan är en stående punkt på boendemötena. Mycket viktigt att vi tillsammans försöker minimera skadegörelse exempelvis nedbrutna grenar, klotter på husfasader, lägenhetsinbrott, bilinbrott.

Brand och räddning

Södertörns brandförsvarsförbund erbjuder utbildningar och information och kontrollerar i viss mån vårt säkerhetsarbete.

Vi anlitar brandsäkerhetsföretaget Kidde. Vi genomför brandsäkerhetskontroller regelbundet inte minst rökluckor. Vi uppdaterar vår brandsäkerhetspärm. Vi delar ut information som är aktuell som t.ex. vid juletid, släck ljusen.

Vi fortsätter att ha bra kontakt med räddningstjänsten, vi försöker att hålla källare och trapphus rena från sopor.

Utbildningar

Under året har vicevärden deltagit i särskilda vicevärdssammandragningar.

Valberedningen har deltagit i en utbildning för nyvalda funktionärer.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Entreprenör

HSB Södertälje
HSB Service
One Service
Tibs Städtjänst AB
Svensk Styrteknik
Com Hem
Bredbandsbolaget
Q Park
Hiss & Elteknik
Securitas
Nykvärns trädgårdstjänst
Kidde

Uppdrag

Administrativ förvaltning
Fastighetsskötsel
Fastighetsskötsel
Trappstädning
Styr och regler VV
Kabel TV
Bredband
Parkeringsövervakning
Hissar
Bevakningsuppdrag
Parkskötsel
Brandsäkerhet



Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 32. Avgiften för överlåtelse är 2,5 procent av prisbasbeloppet inklusive mervärdesskatt och har under året varit 1 100 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2012 innebar 440 kronor per pantnotering.

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	11 748 178	11 290 774	11 004 464	10 702 270	10 241 298
Driftnetto	1 693 931	2 400 952	830 907	-114 373	172 032
Årets resultat	339 177	1 002 277	-189 555	-1 364 730	-1 476 177
Resultat efter fondjust.	62 503	36 403	-318 122	-744 381	-1 093 884

Nyckeltal

	2012	2011	2010	2009	2008
Månadsavgift kr/m ²	646	624	606	606	606
Fastighetslån kr/m ²	2 181	2 227	2 267	2 341	2 288
Snittränta lån vid årets slut	3,79	3,92	2,97	2,61	
Kassalikviditet % *	102	85	41	46	
Avsättning & avskr./m ² **	153	160	166	129	136

*Kassalikviditeten anger företagets betalningsförmåga på kort sikt. Om den är 100% eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas omedelbart. God kassalikviditet anses vara ca 115%.

**Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

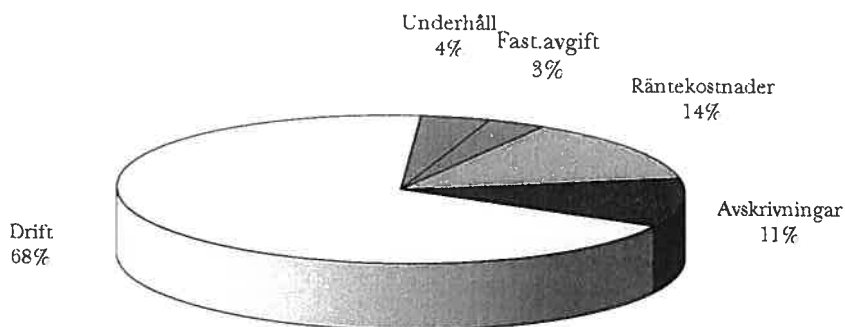
Nedan redovisas hur stor energivolymp det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Energivolymp i kWh/m ² för brf	147	148	135	143	152	145

Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader i bostadsrättsföreningen.



Avgifter och hyror 2012

Årsavgifterna höjdes med 3,5 % fr.o.m. 1/1 2012. I månadsavgiften ingår förutom bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen även bredbandsavgift samt IP-telefoni.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 40-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen gör det möjligt att bedriva en långsiktig fastighetsförvaltning och bedömning av kommande underhållskostnader.

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen är 1 400 000 kronor.

Förutom löpande reparationer har vi under år 2012 genomfört följande periodiska underhåll:

- Målning källare (cykelrum, tvättstugegång, hissplan källare) Fornhöjdsvägen 46-48 och 62-64.
- Stamspolning av vatten avlopp.
- Byte sandlådor, halkbekämpning



Yttre miljön

Vi har inventerat buskar, träd och rabatter samt bytt ut och kompletterat där det var nödvändigt. Vi har beskurit våra träd.

Förväntad framtida utveckling

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Under år 2013:

- Sotning av till och frånluften, OVK och tillsynsbesiktning
- Byte av källardörrar Fornhöjdsvägen 50-52 och 54-56
- Målning källare (cykelrum, tvättstugegång, hissplan källare) Fornhöjdsvägen 58-60
- Målning av takdetaljer alla hus
- Nyanläggning växter i rundel, soluret.

Budget för år 2013

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 316 900 kr. Årsavgifterna höjs med 2 % fr.o.m. 1/1-2013.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor -2 692 965 kr varav 339 177 kr är årets resultat.

	2012	2011
Balanserat ingående resultat	-3 032 142	-3 068 545
Årets resultat	339 177	1 002 277
Summa resultatdisposition	-2 692 965	-2 066 268

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2012 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-1 123 326	-534 126
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	1 400 000	1 500 000
Balanserat utgående resultat	-2 969 639	-3 032 142
Summa resultatdisposition	-2 692 965	-2 066 268

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	1 094 441	128 567
Uttag för årets underhåll	-1 123 326	-534 126
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 400 000	1 500 000
Behållning yttre fond	1 371 115	1 094 441
Balanserat ingående resultat	-3 032 142	-3 068 545
Årets resultat efter fondjustering	62 503	36 403
Balanserat utgående resultat	-2 969 636	-3 032 142

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2011 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	11 748 178	11 290 774
Kostnader			
El-avgifter		-1 182 820	-1 239 220
Uppvärmning		-2 011 954	-1 877 867
Va-avgifter		-658 880	-421 720
Renhållningsavgifter		-320 004	-280 314
Fastighetsskötsel	2	-1 466 516	-1 218 822
Övriga driftskostnader	3	-519 013	-531 042
Administration		-422 299	-356 421
Medlems- och Fritidsverksamhet		-122 093	-87 155
Löner och ersättningar	4	-212 007	-314 806
Summa driftskostnader		-6 915 585	-6 327 366
Löpande underhåll		-399 480	-438 443
Utfört periodisk underhåll		-1 123 326	-534 126
Summa underhållskostnader		-1 522 806	-972 569
Medlemsavgifter		-71 000	-71 000
Fastighetsavgift		-328 090	-312 970
Fastighetsförsäkring		-134 689	-123 840
Avskrivningar	7	-1 082 077	-1 082 077
Summa kostnader		-10 054 247	-8 889 822
Rörelseresultat		1 693 931	2 400 952



RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	19 871	27 637
Räntekostnader och liknande poster	6	-1 374 625	-1 426 312
Summa finansiella poster		-1 354 754	-1 398 675
Resultat efter finansiella poster		339 177	1 002 277
Resultat före skatt		339 177	1 002 277
ÅRETS RESULTAT		339 177	1 002 277

Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		339 177	1 002 277
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll		1 123 326	534 126
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen		-1 400 000	-1 500 000
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll utöver avsättningsbehov enligt underhållsplanen		0	0
Årets resultat efter fondjustering		62 503	36 403



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	42 218 454	43 300 531
Summa materiella anläggningstillgångar		42 218 454	43 300 531
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		42 218 954	43 301 031
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 438	22 791
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 692 247	2 768 465
Övriga kortfristiga fordringar	8	58 300	58 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	294 720	432 042
Summa kortfristiga fordringar		4 059 705	3 281 607
Summa omsättningstillgångar		4 059 705	3 281 607
SUMMA TILLGÅNGAR		46 278 659	46 582 638



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital			
Insatser		6 413 625	6 413 625
Upplåtelseavgifter		2 917 828	2 917 828
Fond för yttre underhåll		1 094 441	128 567
Summa bundet eget kapital		10 425 894	9 460 020
Balanserat resultat		-3 032 142	-3 068 545
Redovisat resultat		339 177	1 002 277
Summa fritt eget kapital		-2 692 965	-2 066 268
Summa eget kapital	10	7 732 929	7 393 752
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	34 565 033	35 308 445
Summa långfristiga skulder		34 565 033	35 308 445
Fond för inre underhåll	12	579 908	744 043
Depositioner		55 790	52 790
Skulder till kreditinstitut		743 412	743 412
Leverantörsskulder		1 425 730	1 103 707
Skatteskulder		18 572	19 249
Övriga skulder		10 393	8 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 146 892	1 208 886
Summa kortfristiga skulder		3 980 696	3 880 441
Summa skulder		38 545 729	39 188 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 278 659	46 582 638
Ställda panter	14	39 702 500	39 702 500
Ansvarsförbindelser	15	Inga	Inga



REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad enligt ÅRL (årsredovisningslagen) och bokföringsnämndens allmänna råd.

Avskrivning på byggnad sker enligt en linjär 50-årig avskrivningsplan.

Årets avskrivningar uppgår till 2 % på fastigheter, 2-5 % på ombyggnader beroende på åtgärd.

Fordringar har tagits upp till de belopp som de beräknas inflyta.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållplan.

Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not och övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges i not nedan.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	2012	2011
Hyror bilplatser	409 388	412 528
Hyrestillägg	25 848	24 852
Hyror förråd	25 092	25 092
Hysesbortfall förråd	-2 400	-1 575
Årsavgifter bostäder	10 448 304	10 095 144
Övriga intäkter	841 946	831 983
Avsättn fond inre underhåll	0	-97 249
Summa	11 748 178	11 290 774

Not 2 Fastighetsskötsel	2012	2011
Fastighetsskötsel enl avtal	-668 662	-512 472
Trappstädning	-284 031	-274 875
Service värme o ventilation	-86 375	-86 375
Serviceavtal hissar	-42 700	-41 375
Serviceavtal övriga	-114 027	-105 508
Snöröjning	-264 840	-175 706
Jourkostnader fastighet	-4 041	-20 731
Fastighetskostnader övriga	-1 840	-1 780
Summa	-1 466 516	-1 218 822



Not 3 Övriga driftskostnader	2012	2011
Bredband	-364 038	-365 684
Kabel-tv	-147 704	-161 662
Kostn bastuanläggning	-4 960	0
Övriga kostnader	-2 311	-3 696
Summa	-519 013	-531 042

Not 4 Löner och ersättningar	2012	2011
Styrelsearvode	-115 433	-130 854
Revisorsarvode	-6 500	-6 500
Vicevärdarvode	0	-49 200
Arvoden o ersättningar övr	-46 310	-51 599
Bilersättning	-296	-1 275
Bilersättning skattepliktig	-272	-965
Arbetsgivaravgifter	-34 625	-60 329
Föreningsstämma/styrelsemöte	-8 571	-14 084
Summa	-212 007	-314 806

Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2012	2011
Ränteintäkter	18 086	27 224
Ränteintäkter övriga	1 496	0
Skatteränta	289	413
Summa	19 871	27 637

Not 6 Räntekostnader och liknande poster	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	-1 374 625	-1 426 312
Summa	-1 374 625	-1 426 312



Not 7 Byggnader och mark		2012	2011		
Ingående anskaffningsvärde					
Byggnader		31 132 757	31 132 757		
Ombyggnad fastighet		9 891 413	9 891 413		
Utgående anskaffningsvärde		41 024 170	41 024 170		
Mark		15 121 650	15 121 650		
Ingående avskrivning byggnader		-12 845 289	-11 763 212		
Årets avskrivning		-1 082 077	-1 082 077		
Utgående ackumulerad avskrivning		-13 927 366	-12 845 289		
Utgående bokfört värde		42 218 454	43 300 531		
Taxeringsvärde tkr	Värdeår	Byggnad	Mark	Varav lokal	Totalt
Opalen 1	1973	33 049	12 000	49	45 049
Topasen 7	1973	50000	18000		68 000
Summa taxeringsvärde tkr					113 049
Ingående anskaffningsvärde				137 460	137 460
Utgående anskaffningsvärde				137 460	137 460
Ingående avskrivningar enligt plan				-137 460	-137 460
Utgående avskrivning enligt plan				-137 460	-137 460
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		2012	2011		
Skattekonto		58 300	58 309		
Summa		58 300	58 309		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2012	2011		
Förutbetalda kostnader					
Bredbandsbolaget		91 046	90 900		
ComHem		37 088	36 926		
HSB Försäkring		139 326	134 689		
Securitas		18 326	16 024		
Office IT Partner		750	0		
Upplupna intäkter					
Q-park		8 184	8 672		
Telge Energi avräkning VA		0	144 831		
Summa		294 720	432 042		



Not 10 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 413 625	2 917 828	128 567	-3 068 545	1 002 277
Disposition enl stämmobeslut	0	0	965 874	36 403	-1 002 277
Årets resultat					339 177
Belopp vid årets slut	6 413 625	2 917 828	1 094 441	-3 032 142	339 177

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2012	Skuld 2011
Nordea Hypotek	3,14	rörligt	4 664 000	4 770 000
Nordea Hypotek	3,14	rörligt	914 983	934 987
Nordea Hypotek	3,14	rörligt	11 537 096	11 777 456
Nordea Hypotek	4,70	2016-01-20	9 269 919	9 462 043
Nordea Hypotek	4,10	2014-01-22	8 922 447	9 107 371
Summa			35 308 445	36 051 857
Kortfristig del			-743 412	-743 412
Långfristig del			34 565 033	35 308 445
Beräknad skuld om fem år			31 591 385	

Not 12 Fond för inre underhåll	2012	2011
Avsättning till fond för inre underhåll sker enligt styrelsebeslut		
Ingående värde	744 043	739 097
Uttag	-164 135	-92 304
Avsättning	0	97 249
Utgående värde	579 908	744 043

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Upplupna sociala avgifter	6 356	7 213
Upplupna räntekostnader	177 452	182 827
Förutbetalda hyror/avgifter	941 388	958 133
Upplupna kostnader		
Borevision	15 100	14 900
HSB Södertälje	6 596	24 813
Tibs städtjänst	0	21 000
Summa	1 146 892	1 208 886



Not 14 Ställda panter	2012	2011
Uttagna panter	39 972 500	39 972 500
Ställda panter	39 702 500	39 702 500

Not 15 Ansvarsförbindelser	2012	2011
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Södertälje den 8, 4 2013



Jan Skrabbe



Åke Berggren



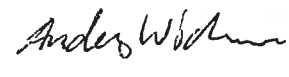
Ingrid Sarin
Ingrid Sarin



Per Axel Kollberg
Per Axel Kollberg



Leif Johansson



Anders Wickman
Anders Wickman



Maj-Lis Johansson
Maj-Lis Johansson



Solweig Österberg-Bohlin
Solweig Österberg-Bohlin



Anita Winbo
Anita Winbo

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen Opalen har avgivits den 16 14 2013.



Helena Karhunen
Helena Karhunen



Hans Kypengren
Hans Kypengren

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Opalen, org.nr. 716417-7763

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Opalen för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Opalen för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

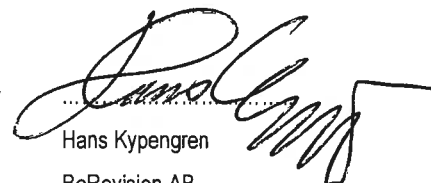
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje den 16/4 2013



Helena Karhunen

Av föreningen vald
revisor



Hans Kypengren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om väsentliga händelser under året, vilka som haft uppdrag i föreningen, fakta om antalet medlemmar m.m. Framtida utveckling kan också beskrivas i korthet.

Den ekonomiska redovisningen visar verksamheten i siffror. Den följer i de flesta fall den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen innehåller resultat- och balansräkning och notförteckning. I resultat- och balansräkningen redovisas totalsummor medan noterna innehåller mer detaljerad information om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Årsavgifterna ska täcka lån, driftkostnader och fondavsättningar för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (ev. överskott/underskott) ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar t.ex. fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar t.ex. kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och årets resultat, lån på fastigheter och kortfristiga skulder, t.ex. leverantörsskulder.

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

Avskrivningar. Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar som föreningen har gjort under åren.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Det kan vara vissa värdepapper, kortfristiga placeringar, HSB avräkning och andra likvida medel.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Långfristiga skulder är sådana skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Fond för inre underhåll.

I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i föreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet syns på den avispecifikation som följer med inbetalningskortet varje kvartal.

Fond för yttre underhåll. Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. En ändring av redovisningsprinciper innebär att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.