



ÅRSREDOVISNING 2013 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 viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. 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.

Den som innehar 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 2013-01-01- 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

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

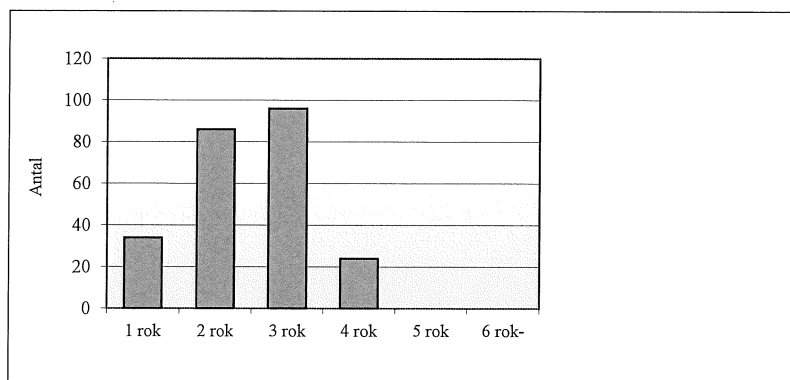
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB försäkrings AB med bostadsrättstillägg. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktning har utförts 2013-06-17.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 31 st. överlåtits. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

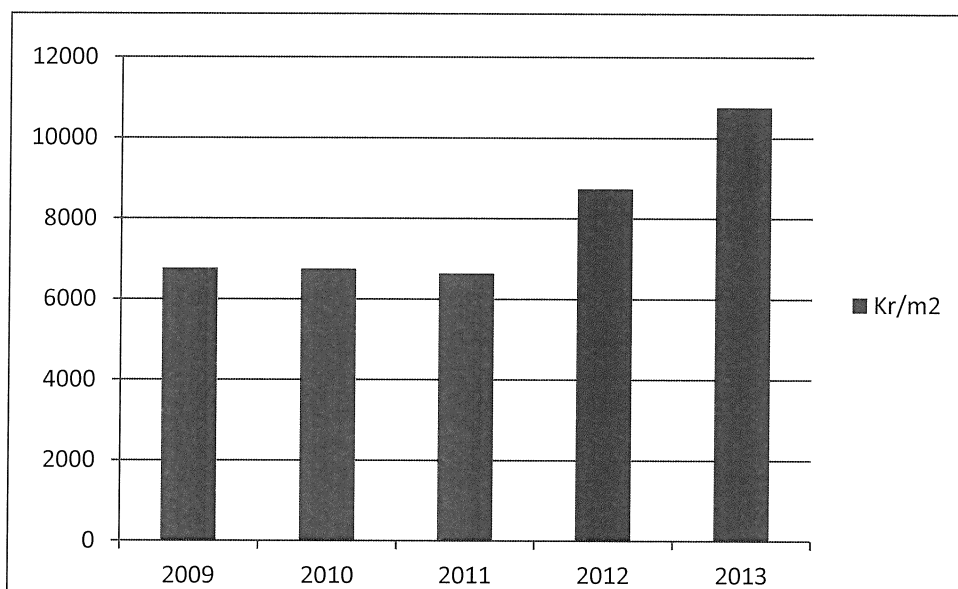


Föreningen har 37 carportar samt i övrigt 156 parkeringsplatser varav 67 är med elstolpe. Totalt 207 parkeringsplatser. Dessutom 12 som används som gästparkering.



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 2013-05-27. På stämman deltog 32 röstberättigade samt 5 icke röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 300 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Jan Skrabb
Anders Wickman
Ingrid Sarin
Per Axel Kollberg
Mikael Holmberg
Åke Berggren
Maj-Lis Johansson
Solweig Österberg-Bohlin
Anita Winbo

Ordförande
Ledamot/miljöansvarig
Ledamot/sekreterare/informationsansvarig
Ledamot/studie- fritidsorganisatör
Ledamot/ansvarig byggnad
Ledamot/ekonomiansvarig
Ledamot/juridik ansvarig
Ledamot/ansvarig hemsidan
Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Skrabb, Anders Wickman, Ingrid Sarin samt Solweig Österberg-Bohlin .

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 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 Robert Holmlund (sammankallande) Peter Eriksson och Marcus Lindberg.

Vicevärd

Robert Holmlund har fungerat som vicevärd.

Fritidsverksamheten (med boendemöte)

Under 2013 har fritidsverksamheten fortsatt med månadsmöten som med undantag av sommar månaderna juni-juli. Deltagarantalet har jämfört med 2012, 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: trädgård och planteringar, sopherteringen, grannsamverkan, trafikfrågor, snö och halkbekämpning.

Fornhöjdsdagen

Fornhöjdsdagen genomfördes traditionellt, föreningen sponsrade för övrigt passiva.

Utfärden

Opalens utfärd genomfördes 15 juni det blev en lyckad resa, start från Fornhöjden med buss. Vårt resmål var det mest bevarade och levande 1600-tals slott Tidö slott. Vid framkomsten blev vi guidade genom slottet. Lunch intogs vid slottet samt som bonus besökte vi leksaksmuseet. Därefter ställdes färden mot Åsby hem och trädgård. En fin och händelserik dag.

Temadagar

Södertörns brandförsvarsförbund har besökt oss där vi diskuterat brandsäkerhet i fastigheterna.

Ytterligare en tema dag genomfördes under året med inriktning på trafiksäkerhet.

NTF var på besök.

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

Fritidskommitténs 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

Styrelseutbildning.

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
P Service
Hiss & Elteknik
Securitas
Nykvarns 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 1 112 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2013 innebar 445 kronor per pantnotering.

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	11 959 513	11 748 178	11 290 774	11 004 464	10 702 270
Årets resultat	1 030 353	339 177	1 002 277	-189 555	-1 364 730
Resultat efter fondjust.	412 543	62 503	36 403	-318 122	-744 381

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Månadsavgift kr/m ²	658	646	624	606	606
Fastighetslån kr/m ²	2135	2 181	2 227	2 267	2 341
Snittränta lån vid årets slut	3,52	3,79	3,92	2,97	2,61
Kassalikviditet % *	139	102	85	41	46
Avsättning & avskr./m ² **	160	153	160	166	129

*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 energivolym det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

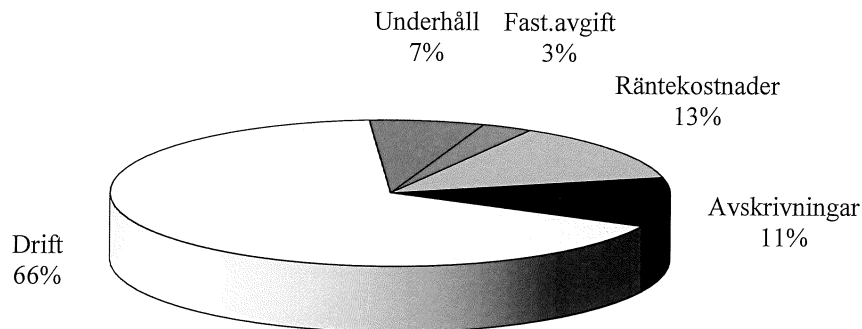
Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Energivolym i kWh/m ² för brf	148	147	148	135	143	152



Kostnadsfördelning

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



Avgifter och hyror 2013

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 1/1 2013. 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 föreningsstämans 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 2013 genomfört följande periodiska underhåll:

- 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.



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 2014:

- Byte av torkskåp tvättstugor
- Byte av källardörrar Fornhöjdsvägen 46-48, 58-60 och 62-64.
- Målning av källardörrar och karmar
- Montering av nytt låssystem portar (nyckelbrytare på yttre arbågskontakt, (portöppnare)
- Byte av sand i sandlådor lekpark
- Fasadrenovering: målning av sockel, betongelement, räcken och fönstergaller

Budget för år 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 351 200 kr. Årsavgifterna höjs med 1,5 % fr.o.m. 1/1-2014.

Nya redovisningsregler 2014

2014 träder ny normgivning i kraft för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför för bostadsrättsföreningar bl a en förändrad syn på redovisning av investeringar, underhåll och avskrivningar. Anpassad vägledning eller praxis för bostadsrättsföreningar har ännu inte utvecklats. Budget för 2014 har upprättats i enlighet med de principer som föreningen nu tillämpar. Den nya normgivningen kan betyda att det redovisade resultatet för 2014 kommer att avvika väsentligt från budget, bl a vad gäller avskrivningar.



Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor -1 939 286 kr varav 1 030 353 kr är årets resultat.

	2013
Balanserat ingående resultat	-2 969 639
Årets resultat	<u>1 030 353</u>
Summa resultatdisposition	-1 939 286

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2013 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-882 190
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	1 500 000
Balanserat utgående resultat	<u>-2 557 096</u>
Summa resultatdisposition	-1 939 286

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	1 371 115
Uttag för årets underhåll	-882 190
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>1 500 000</u>
Behållning yttre fond	1 988 925
Balanserat ingående resultat	-2 969 639
Årets resultat efter fondjustering	<u>412 543</u>
Balanserat utgående resultat	-2 557 096

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	11 959 513	11 748 178
Kostnader			
El-avgifter		-1 203 408	-1 182 820
Uppvärmning		-2 096 228	-2 011 954
Va-avgifter		-585 949	-658 880
Renhållningsavgifter		-320 582	-320 004
Fastighetsskötsel	2	-1 131 770	-1 466 516
Övriga driftskostnader	3	-518 286	-519 013
Administration		-413 043	-422 299
Medlems- och Fritidsverksamhet		-81 972	-122 093
Löner och ersättningar	4	-189 057	-212 007
Summa driftskostnader		-6 540 295	-6 915 585
Löpande underhåll		-654 217	-399 480
Utfört periodisk underhåll		-882 190	-1 123 326
Summa underhållskostnader		-1 536 407	-1 522 806
Medlemsavgifter		-77 000	-71 000
Fastighetsavgift		-290 400	-328 090
Fastighetsförsäkring		-139 326	-134 689
Avskrivningar	7	-1 082 077	-1 082 077
Summa kostnader		-9 665 505	-10 054 247
Rörelseresultat		2 294 008	1 693 931



RESULTATRÄKNING forts.

Belopp i kr	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	16 190	19 871
Räntekostnader och liknande poster	6	-1 279 845	-1 374 625
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-1 263 655</i>	<i>-1 354 754</i>
Resultat efter finansiella poster		1 030 353	339 177
Resultat före skatt		1 030 353	339 177
ÅRETS RESULTAT		1 030 353	339 177

Justering av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)	1 030 353	339 177
Lyft ur yttre fonden motsvarande årets periodiska underhåll	882 190	1 123 326
Avsättning av medel till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen	-1 500 000	-1 400 000
Årets resultat efter fondjustering	412 543	62 503



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	41 136 377	42 218 454
Summa materiella anläggningstillgångar		41 136 377	42 218 454
Andelar i HSB Södertälje		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		41 136 877	42 218 954
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		15 319	14 438
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 534 667	3 692 247
Övriga kortfristiga fordringar	8	77 803	58 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	495 068	294 720
Summa kortfristiga fordringar		5 122 857	4 059 705
Summa omsättningstillgångar		5 122 857	4 059 705
SUMMA TILLGÅNGAR		46 259 734	46 278 659



BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital			
Insatser		6 413 625	6 413 625
Upplåtelseavgifter		2 917 828	2 917 828
Fond för yttre underhåll		1 371 115	1 094 441
Summa bundet eget kapital		10 702 568	10 425 894
Balanserat resultat		-2 969 639	-3 032 142
Redovisat resultat		1 030 353	339 177
Summa fritt eget kapital		-1 939 286	-2 692 965
Summa eget kapital	10	8 763 282	7 732 929
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	33 821 621	34 565 033
Summa långfristiga skulder		33 821 621	34 565 033
Fond för inre underhåll	12	436 849	579 908
Depositioner		48 500	55 790
Skulder till kreditinstitut		743 412	743 412
Leverantörsskulder		1 308 863	1 425 730
Skatteskulder		0	18 572
Övriga skulder		6 475	10 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 130 731	1 146 892
Summa kortfristiga skulder		3 674 830	3 980 696
Summa skulder		37 496 451	38 545 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 259 734	46 278 659
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 grundar sig på sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. 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	2013	2012
Hyror garage	-340	0
Hyror bilplatser	403 460	409 388
Hyrestillägg	25 848	25 848
Hyror förråd	33 192	25 092
Hysesbortfall förråd	-1 800	-2 400
Årsavgifter bostäder	10 657 464	10 448 304
Övriga intäkter	841 689	841 946
Summa	11 959 513	11 748 178

Not 2 Fastighetsskötsel	2013	2012
Fastighetsskötsel enl avtal	-443 517	-668 662
Trappstädning	-283 794	-284 031
Service värme o ventilation	-86 376	-86 375
Serviceavtal hissar	-45 085	-42 700
Serviceavtal övriga	-131 442	-114 027
Snöröjning	-139 702	-264 840
Jourkostnader fastighet	0	-4 041
Fastighetskostnader övriga	-1 854	-1 840
Summa	-1 131 770	-1 466 516



Not 3 Övriga driftskostnader	2013	2012
Bredband	-365 230	-364 038
Kabel-tv	-148 385	-147 704
Kostn bastuanläggning	-933	-4 960
Övriga kostnader	-3 738	-2 311
Summa	-518 286	-519 013
Not 4 Löner och ersättningar	2013	2012
Styrelsearvode	-93 352	-115 433
Revisorsarvode	-6 825	-6 500
Arvoden o ersättningar övr	-52 150	-46 310
Bilersättning	0	-296
Bilersättning skattepliktig	0	-272
Arbetsgivaravgifter	-29 948	-34 625
Föreningsstämma/styrelsemöte	-6 612	-8 571
Personalkostnader övriga	-170	0
Summa	-189 057	-212 007
Not 5 Ränteintäkter och liknande poster	2013	2012
Ränteintäkter	15 805	18 086
Ränteintäkter övriga	0	1 496
Skatteränta	385	289
Summa	16 190	19 871
Not 6 Räntekostnader och liknande poster	2013	2012
Räntekostnader fastighetslån	-1 279 845	-1 374 625
Summa	-1 279 845	-1 374 625



Not 7 Byggnader och mark		2013	2012		
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		-13 927 366	-12 845 289		
Årets avskrivning		-1 082 077	-1 082 077		
Utgående ackumulerad avskrivning		-15 009 443	-13 927 366		
Utgående bokfört värde		41 136 377	42 218 454		
Taxeringsvärde tkr	Värdeår	Byggnad	Mark	Varav lokal	Totalt
Opalen 1	1973	37 000	12 800	0	49 800
Topasen 7	1973	56 000	19 400	0	75 400
Summa taxeringsvärde tkr					125 200
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		2013	2012		
Skattekonto		58 685	58 300		
Skattefordringar		19 118	0		
Summa		77 803	58 300		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2013	2012		
Förutbetalda kostnader					
Bredbandsbolaget		90 000	91 046		
ComHem		37 130	37 088		
Securitas		19 421	18 326		
Office i Södertälje		750	750		
Infometric		5 300	0		
One Service		147 045	0		
Folksam		189 105	0		
HSB försäkring		0	139 326		
Upplupna intäkter					
Parkering kvartal 4		6 317	8 184		
Summa		495 068	294 720		



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	1 094 441	-3 032 142	339 177
Disposition enl stämmobeslut	0	0	276 674	62 503	-339 177
Årets resultat					1 030 353
Belopp vid årets slut	6 413 625	2 917 828	1 371 115	-2 969 639	1 030 353

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Ränteändring	Skuld 2013	Skuld 2012
Nordea Hypotek	2,58	rörligt	4 558 000	4 664 000
Nordea Hypotek	2,58	rörligt	894 979	914 983
Nordea Hypotek	2,58	rörligt	11 296 736	11 537 096
Nordea Hypotek	4,70	2016-01-20	9 077 795	9 269 919
Nordea Hypotek	4,10	2014-01-22	8 737 523	8 922 447
Summa	3,52		34 565 033	35 308 445
Kortfristig del			-743 412	-743 412
Långfristig del			33 821 621	34 565 033

Beräknad skuld om fem år

30 847 973

Not 12 Fond för inre underhåll

2013

2012

Avsättning till fond för inre underhåll sker enligt styrelsebeslut

Ingående värde	579 908	744 043
Uttag	-143 059	-164 135
Utgående värde	436 849	579 908

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013

2012

Upplupna sociala avgifter	22 407	6 356
Upplupna räntekostnader	170 463	177 452
Förutbetalda hyror/avgifter	922 761	941 388
Upplupna kostnader		
Borevision	15 100	15 100
HSB Södertälje	0	6 596
Summa	1 130 731	1 146 892



Not 14 Ställda panter	2013	2012
Uttagna panter	39 972 500	39 972 500
Ställda panter	39 702 500	39 702 500

Not 15 Ansvarsförbindelser	2013	2012
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Södertälje den 17 13 2014


Jan Skräbb


Åke Berggren


Ingrid Sarin

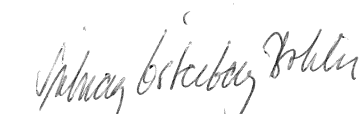
Per Axel Kollberg


Mikael Holmberg


Anders Wickman





Maj-Lis Johansson


Solweig Österberg-Bohlin


Anita Winbo

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning för bostadsrättsföreningen Opalen har avgivits den 5 15 - 2014.


Helena Karhunen
Av föreningen vald revisor


Sajan Singh Dang
Borevision AB
Av HSB riksförbund förordnad revisor

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 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 2013 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 2013.

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.

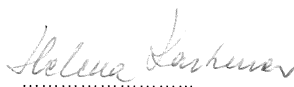
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 5/5-2014



Helena Karhunen
Av föreningen vald
revisor



Sajan Singh Dang
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

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.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

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. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänstebudgeten innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänstebudgeten.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info@sodertalje.hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor