



ÅRSREDOVISNING

2014

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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 Folksam med bostadsrättstillägg.

I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktning har utförts 2014-05-15.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 38 st. överlåtits.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

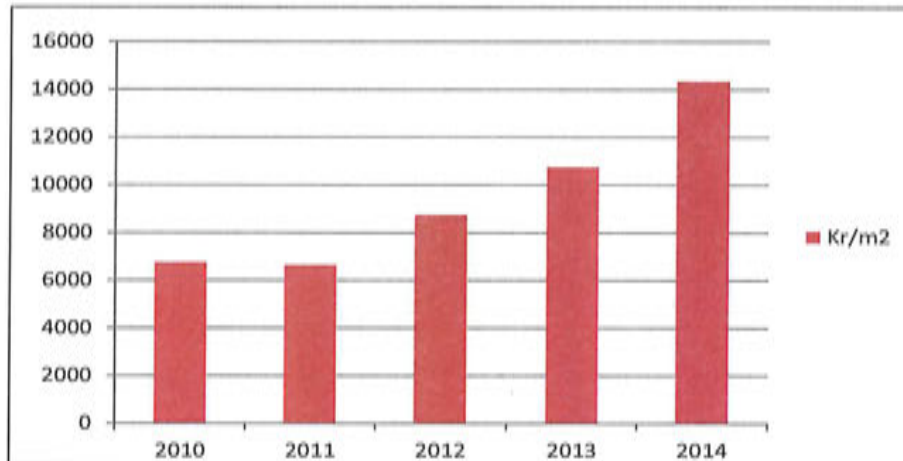
R o k	Antal	Yta m2
1	34	1506
2	86	5332
3	96	7152
4	24	2196
Totalt (varav 2 st hyresrätter)	240	16186

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 2014-05-26. På stämman deltog 30 röstberättigade samt 8 icke röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 301 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Jan Skrabb

Anders Wickman

Ingrid Sarin

Per Axel Kollberg

Mikael Holmberg

Mikael Jansson

Maj-Lis Johansson

Solweig Österberg-Bohlin

Anita Winbo

Ordförande

Ledamot/miljöansvarig

Ledamot/sekreterare/informationsansvarig

Ledamot/studie- fritidsorganisatör

Ledamot/ansvarig byggnad

Ledamot

Ledamot/juridik ansvarig

Ledamot/ansvarig hemsidan

Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per-Axel Kollberg, Mikael Holmberg, Mikael Jansson samt Maj-Lis Johansson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

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) Magdolna Buzas och Marcus Lindberg.

Vicevärd

Robert Holmlund har fungerat som vicevärd.

Fritidsverksamheten (med boendemöte 8 st)

Under 2014 har fritidsverksamheten fortsatt med månadsmöten som med undantag av sommar månaderna juni-juli. Deltagarantalet har varierat mycket under året 20-25 deltagare. 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, sophantering, grannsamverkan, trafikfrågor, snö och halkbekämpning.

Fornhöjdsdagen

Föreningen sponsrade som vanligt, mer ungdomar och barn deltog under årets Fornhöjdsdag.

Utfärden

Årets utfärd gick lördagen 14 juni till en av Stockholms skärgårds pärlor Utö, en gammal kulturbygd med gruvor och järnhantering. Stämningen var hög vid avresan med buss från Fornhöjden till bryggan vid Berga, en härlig båtresor med lite sjögång ut till Utö därefter. Väl i land blev det guidning genom gruvbyn. Sedan mat i värdshuset, lite shopping och hemresa.

Temadagar

Grannsamverkan med Michael McCarthy från Brå, välbesökt
Föreningen är pionjär på grannsamverkan i flerfamiljshus.

Grillfesten

Grillfesten som även var föreningens 30 års-jubileum firades med god mat, lekar och inhyrd underhållare som höll igång alla.

Lilla julafton hölls som vanligt, mycket populär tillställning. Fler barn deltog i år än under senare å



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

Fastighetssamverkan

Tyvänn har Akelius och Graflunds uteblivit vid flera tillfällen. HSB föreningarna har varit mest trogna. En nystart skedde på decembermötet, där det beslutades att varje ansvarig enhet ex kommunen skulle utse en representant till Fornhöjdens fastighetsgrupp.

Grannsamverkan

Grannsamverkan, mycket viktigt för att hålla ned skadegörelse och bus i Fornhöjden.

Brand och räddning

Vi fortsätter med vårt arbete för att undvika skador på människor och egendom.

Vi har bra kontakt med Räddningstjänsten ex lägenhetsbranden (torrkokningen) Fornhöjdsvägen 46. Kidde är vår konsult i brandfrågor.

Utbildningar

Delar av styrelsen har gått följande utbildningar: ekonomi, juridik och slutligen styrelsegrundkurs. Dessutom har 2 st bostadsrättsinnehavare gått en grannsamverkan kurs.

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
Parskötsel
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 2014 innebar 445 kronor per pantnotering.



Ekonomi

Resultat och omsättning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	12 106 773	11 959 513	11 748 178	11 290 774	11 004 464
Årets resultat	899 474	1 030 353	339 177	1 002 277	-189 555
Resultat efter fondjustering	962 675	412 543	62 503	36 403	-318 122

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Månadsavgift i kr/m ²	668	658	646	624	606
Belåningsgrad i lån/m ²	2 090	2 135	2 181	2 227	2 267
Snittränta lån vid årets slut	3	3,52	3,79	3,92	2,97
Likviditet i %	163	139	102	85	41
Soliditet i %	21	19	17	16	14
Avsättning och avskrivning/m ²	139	160	153	160	166

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

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Avsättning&avskr./m² = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m².

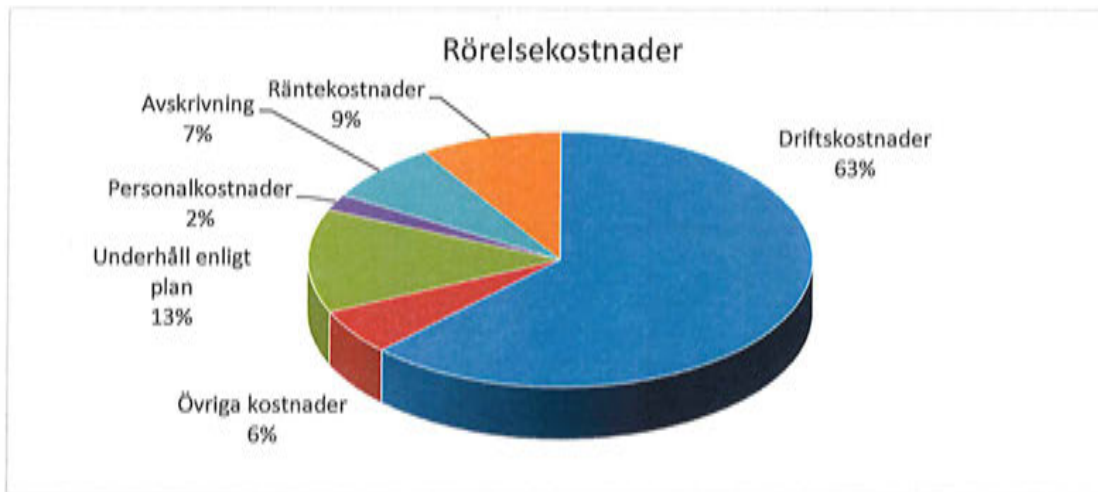
Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera

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.



Kostnadsfördelning

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



Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1,5 % fr.o.m. 1/1 2014. I månadsavgiften ingår förutom bostadsrättstillägg som en del av fastighetsförsäkringen även Grundutbud Com Hem och 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 2014 genomfört följande periodiska underhåll:

- 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)
- Fasadenovering: målning av sockel, betongelement, räcken och fönstergaller



Nya redovisningsregler 2014

2014 har en ny normgivning trätt i kraft för årsredovisning i svenska företag, de så kallade K-regelverken. Reglerna medför att bostadsrättsföreningar kan välja mellan två regelverk. Oberoende av regelverk kommer inte progressiva avskrivningar att tillåtas.

Huvudregeln K3 påminner i många avseenden om den tidigare normgivningen. Byggnaden delas dock upp i komponenter som skrivs av på olika nyttjandeperioder. Framtida åtgärder på byggnaden kommer i större utsträckning än tidigare att redovisas som investeringar och skrivas av under nyttjandeperioden och inte direkt påverka resultatet.

Styrelsen har i samråd med HSB valt att följa ovan nämnda huvudregel och resultateffekten av bytet är endast marginellt.

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 2015:

- Målning av stålplåt fönster och balkongplåt.
- Byte av styr-och reglerenheten tappvarm vatten
- Byte av styr-och reglerenheten radiatorvatten.
- Byte av styr-och reglerenheten luftbehandling
- Byte av påkörningstaket parkeringar samt målning av parkeringsrutor.
- Radonmätning.
- Rikta upp stenplattor portar samt målning av dörrar i portar.
- Underhåll/reparation av carportar.

Budget för år 2015

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 467 600 kr. Årsavgifterna höjs med 1,5 % fr.o.m. 1/1-2015.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel vid årets början	4 534 667	3 692 247
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	12 106 773	11 959 513
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	25 001	16 190
Minskning av fordringar	190 433	0
Summa årets flöde in	12 322 208	11 975 703
Pengar ut		
Driftskostnader	-7 013 790	-6 950 154
Övriga externa kostnader	-650 165	-562 027
Underhåll enligt plan	-1 470 201	-882 190
Personalkostnader	-234 822	-189 057
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 027 653	-1 279 845
Ökning av fordringar	0	-220 732
Minskning av korta skulder	-326 898	-305 866
Amortering av lån	-741 745	-743 412
Summa årets utflöde	-11 465 274	-11 133 283
Summan av kassaflödet	856 933	842 420
Likvida medel vid årets slut	5 391 600	4 534 667



HSB – där möjligheterna bör

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: -1 657 622 kr varav 899 474 kr är årets resultat.

	2014
Balanserat ingående resultat	-2 557 096
Årets resultat	<u>899 474</u>
Summa resultatdisposition	-1 657 622

Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2014 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-1 470 201
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag.	1 407 000
Balanserat utgående resultat	<u>-1 594 421</u>
Summa resultatdisposition	-1 657 622

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	1 988 925
Uttag för årets underhåll	-1 470 201
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>1 407 000</u>
Behållning yttre fond	1 925 724
Balanserat ingående resultat	-2 557 096
Årets resultat efter fondjustering	<u>962 675</u>
Balanserat utgående resultat	-1 594 421

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2013 års siffror är fastställda av föreningsstämman.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	12 106 773	11 959 513
Summa rörelseintäkter		12 106 773	11 959 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 013 790	-6 950 154
Övriga externa kostnader	3	-650 165	-562 027
Underhåll enligt plan	4	-1 470 201	-882 190
Personalkostnader	5	-234 822	-189 057
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-835 669	-1 082 077
Summa rörelsekostnader		-10 204 647	-9 665 505
Rörelseresultat		1 902 126	2 294 008
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 001	16 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 027 653	-1 279 845
Summa finansiella poster		-1 002 652	-1 263 655
Resultat efter finansiella poster		899 474	1 030 353
Årets resultat		899 474	1 030 353

Tilläggsupplysning

Årets resultat	899 474	1 030 353
Reservering till fond yttre underhåll	-1 407 000	-1 500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 470 201	882 190
Överskott	962 675	412 543

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 300 708	41 136 377
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		40 300 708	41 136 377
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 301 208	41 136 877
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 441	15 319
Övriga fordringar		257 960	77 803
Avräkningskonto HSB		5 391 600	4 534 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	124 356	495 068
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 789 357	5 122 857
Summa omsättningstillgångar		5 789 357	5 122 857
SUMMA TILLGÅNGAR		46 090 565	46 259 734



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 413 625	6 413 625
Upplåtelseavgifter		2 917 828	2 917 828
Fond för yttre underhåll		1 988 925	1 371 115
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 320 378	10 702 568
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 557 096	-2 969 639
Årets resultat		899 474	1 030 353
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 657 621	-1 939 286
Summa eget kapital		9 662 757	8 763 282
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 879 880	33 821 621
Summa långfristiga skulder		32 879 880	33 821 621
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	943 408	743 412
Förskott från kunder		52 500	48 500
Leverantörsskulder		1 048 915	1 308 863
Övriga skulder	12	389 191	444 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 113 914	1 129 569
Summa kortfristiga skulder		3 547 928	3 674 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 090 565	46 259 734

Ställda panter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	39 972 500	39 972 500
I eget förvar	270 000	270 000
Summa ställda säkerheter	39 702 500	39 702 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Årets avskrivningar på byggnadens olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,63%.

Avskrivning på markarbeten skrivs av linjärt med 5% och carportanläggning linjärt med 2%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter bostäder	10 817 508	10 657 464
Hyror bilplatser, förråd, hyrestillägg	502 300	477 600
Hysesbortfall bilplatser, förråd	-16 160	-17 240
Bastu, solarium, gym	33 200	38 760
Parkeringsavgifter	22 824	25 051
Fritidsverksamhet	0	13 500
El-avgift	743 016	762 751
Övriga intäkter	4 075	1 617
Öresavrundning	10	10
Summa nettoomsättning	12 106 773	11 959 513

2 Driftskostnader	2014	2013
Löpande underhåll	524 136	610 217
El-avgifter	1 183 008	1 203 408
Uppvärmningsavgifter	2 127 962	2 096 228
Vatten och avlopp	701 345	585 949
Sophämtning	307 054	320 582
Övrig renhållning	65 793	139 702
Försäkringar	189 105	139 326
Kabel-tv och bredband	468 487	513 615
Fastighetskötsel	1 108 442	990 214
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	292 104	290 400
Övriga driftskostnader	46 354	60 513
Summa driftskostnader	7 013 790	6 950 154
3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Soliditetsupplysningar	11 000	7 250
Kontorsmateriel/trycksaker	8 922	12 630
Tele	4 771	5 541
Porto och frakt/mottagningsavgifter	15 955	16 446
Revision och granskning	17 688	15 588
Konferenser, utbildningar	17 613	10 944
Fritidsverksamhet	79 314	71 028
Förv.arvode administration	239 352	232 676
Förv.arvode teknik/vicevärd	106 996	86 301
Förhandlingsersättning	278	230
Förvaltningskostnader övriga	630	15 304
Kopieringskostnader	4 484	2 226
Konsult/admin.arvoden, riksförb	28 163	0
Konsultarvoden	37 099	5 125
Föreningsavgifter	77 000	77 000
Övriga kostnader	900	3 738
Summa övriga externa kostnader	650 165	562 027
4 Underhåll enligt plan	2014	2013
Periodiskt underhåll byggnad	1 470 201	833 872
Periodiskt underhåll mark	0	23 174
Periodiskt underh garage/p-pl	0	25 144
Summa underhåll enligt plan	1 470 201	882 190



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

5 Personalkostnader	2014	2013
Löner för anställda	0	2 944
Arvode styrelse	133 688	93 352
Arvode föreningsvald revisor	8 032	6 825
Övriga arvoden	45 606	49 206
Sociala avgifter	37 511	29 948
Övriga personalkostnader	9 985	6 782
Summa personalkostnader	234 822	189 057

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2092	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1973	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 024 170	41 024 170
Ingående anskaffningsvärde mark	15 121 650	15 121 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 145 820	56 145 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-15 009 443	-13 927 366
Årets avskrivningar	-835 669	-1 082 077
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 845 112	-15 009 443
Utgående redovisat värde	40 300 708	41 136 377
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 200 000	32 200 000
Fastighetsbeteckning	Topasen 7 och Opalen 1	

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2014-12-31	2013-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Förutbetalda kostnader

Infometric	5 300	5 300
ComHem	21 524	37 130
Bredbandsbolaget	91 046	90 000
Securitas	0	19 421
Office i Södertälje	0	750
Folksam	0	189 105
One service	0	147 045

Upplupna intäkter

Parkeringservice	6 486	6 317
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 356	495 068

9 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 413 625	2 917 828	1 371 115	-2 969 639	1 030 353	8 763 282
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 030 353	-1 030 353	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 500 000	-1 500 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-882 190	882 190		0
Årets resultat					899 474	899 474
Belopp vid årets utgång	6 413 625	2 917 828	1 988 925	-2 557 096	899 474	9 662 757

Cey



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

10 Övriga skulder till kreditinstitut 2014-12-31 2013-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2014-12-31	2013-12-31
Nordea Hypotek	1,75	rörlig	106 000	4 452 000	4 558 000
Nordea Hypotek	1,97	rörlig	18 337	876 642	894 979
Nordea Hypotek	1,75	rörlig	240 360	11 056 376	11 296 736
Nordea Hypotek	2,65	2017-01-18	184 924	8 552 599	8 737 523
Nordea Hypotek	4,70	2016-01-20	192 124	8 885 671	9 077 795
			741 745	33 823 288	34 565 033

Nästa års amortering beräknas uppgå till -943 408

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 32 879 880

Genomsnittsränta vid årets utgång 2,76

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 550 274

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 29 329 606

11 Övriga skulder till kreditinstitut 2014-12-31 2013-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	943 408	743 412
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	943 408	743 412

12 Övriga skulder 2014-12-31 2013-12-31

Utgående mervärdesskatt	5 664	4 683
Preliminär skatt personal	9 874	1 792
Avräkning sociala avgifter	6 524	1 162
Fond för inre underhåll	367 129	436 849
Summa övriga kortfristiga skulder	389 191	444 486

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	436 849	579 908
Uttag under året	-69 720	-143 059
Utgående värde	367 129	436 849



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvoden löner soc avg	0	21 245
Förutbetalda hyror/avgifter	953 200	922 761
Upplupna räntekostnader	139 309	170 463
Borevison	16 600	15 100
Tempo fornhöjden	4 805	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 113 914	1 129 569

Södertälje den *29/4-2015*

[Signature]
Jan Skrabb

[Signature]
Mikael Jansson

[Signature]
Ingrid Sarin

[Signature]
Per Axel Kollberg

[Signature]
Mikael Holmberg

[Signature]
Anders Wickman

[Signature]
Maj-Lis Johansson

[Signature]
Anita Winbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den *7/5 2015*

[Signature]
Helena Karhunen
Av föreningen vald revisor

[Signature]
Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 2014.

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 revision 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 2014 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 2014.

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 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 7/5 2015


Helena Karhunen
Av föreningen vald
revisor


Hans Kypengren
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. Tjänsteutbudet 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 tjänsteutbudet.

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