



# ÅRSREDOVISNING

## 2015

### 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](http://www.hsb.se)



# ÅRSREDOVISNING

## HSB:s Bostadsrättsförening Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2015-01-01 - 2015-12-31**

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

#### 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 Protector med bostadsrättstillägg. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktning har utförts 2015-08-17.

##### Lägenheter och lokaler

Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 33 st. överlåtit.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

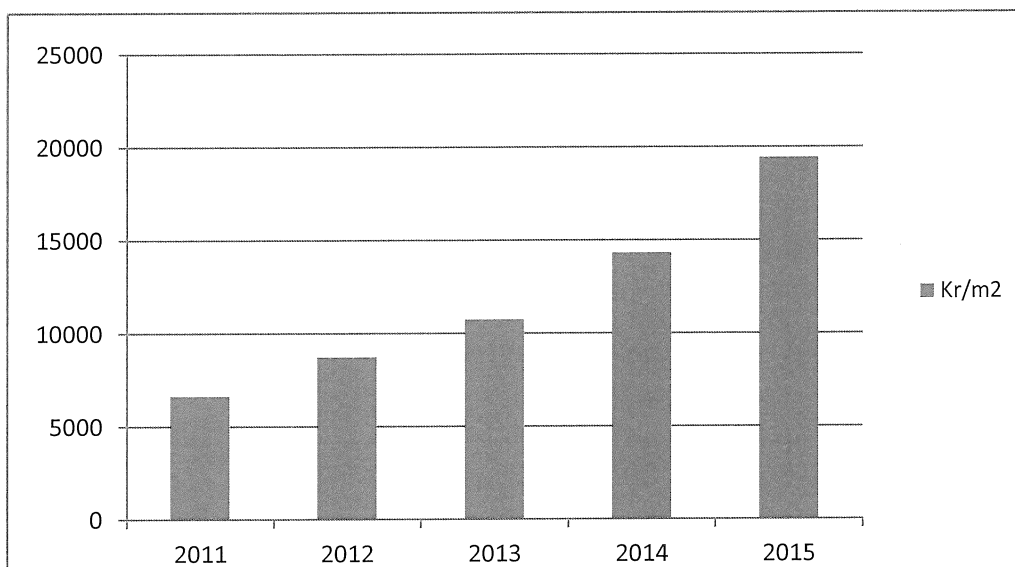
R o k	Antal	Yta m2
1	34	1506
2	86	5332
3	96	7152
4	24	2196
<b>Totalt (varav 2 st hyresrätter)</b>	<b>240</b>	<b>16186</b>

Föreningen har 37 carportar samt i övrigt 156 parkeringsplatser varav 67 är med elstolpe. Totalt 207 parkeringsplatser. Dessutom 11 som används som gästparkering. 02



## 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 2015-06-02. På stämman deltog 34 röstberättigade samt 7 icke röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 306 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

### Styrelse

Jan Skrabb	Ordförande
Per Axel Kollberg	Ledamot/studie- fritidsorganisatör
Ingrid Sarin	Ledamot/sekreterare/informationsansvarig
Ulf Lindström	Ledamot
Mikael Holmberg	Ledamot/ansvarig byggnad
Mikael Jansson	Ledamot/miljö ansvarig
Maj-Lis Johansson	Ledamot/juridik ansvarig
Marie Kiovsy	Ledamot
Anita Winbo	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Skrabb, Ingrid Sarin, Ulf Lindström och Marie Kiovsy

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. 07



### **Representanter i HSB fullmäktige**

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma är Ingrid Sarin och Jan Skrabb med Maj-lis Johansson 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 i Brf Opalen 2015**

Fritidsverksamheten under året inleddes med månadsmöten, 3 st boendemöten. Deltagareantalet var cirka 20 personer vid mötestillfällena. Därefter upphörde dessa möten.

### **Fornhöjdsdagen**

Fornhöjdsdagen som vi sponsrar. Genomfördes 5 september tillsammans med ett antal aktörer exempelvis katthemmet, biodlarföreningen. Många barn och ungdomar deltog.

### **Utfärden**

Årets utfärd gick lördagen 22 augusti till Örebro - Wadköping kulturcentrum i Örebro. En trevlig plats för försäljning av lokal producerade varor. Efter det besöket fortsatte vi med en sjötur på Hjälmare kanal och Hjälmare Alla som detog tyckte att det var trevligt och vi hade tur med vädret.

### **Temadagar**

Södertörns brandförsvarsförbund inbjöds till en temakväll 12 oktober där de redovisade sitt arbete i vår kommun. Enligt deras bedömning gör vi det som behövs för att hålla brandrisken på en låg nivå.

### **Grillfesten**

Sedvanligt högt i tak med god mat och underhållare av god klass. En trivsel eftermiddag för oss i Brf Opalen.

### **Lilla julafton**

hölls som vanligt, mycket populär tillställning. Fler barn deltog i år än under senare år. *02*



### **Fastighetssamverkan**

Fastighetssamverkan har fortsatt att vara ett sorgebarn. Ingen röd tråd som ger färdriktning på vad vi kan få ut av samarbetet. Representanter från de olika bolagen har växlat för mycket. Man har i stort sätt fått börja om från början vi varje möte. Grovsopor har diskuterats, kanske häder något. Målsättning 4 möten per år.

### **Grannsamverkan**

Vi arbetar vidare med grannsamverkan, håller ögonen öppna och upptäcker kanske något som inte stämmer.

### **Brand och räddning**

Vi fortsätter även här med information och delar ut foldrar och sätter upp flygblad i portarna. Prioriterar tiden från advent till nyår.

### **Utbildningar**

Delar av styrelsen har gått grundutbildning och vidareutbildning samt deltagit i HSB-båtens utbildningsresa.

### **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

02



## 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 1 113 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2015 innebar 445 kronor per pantnotering.

## Ekonomi

### Resultat och omsättning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	12 260 948	12 106 773	11 959 513	11 748 178	11 290 774
Årets resultat	143 417	899 474	1 030 353	339 177	1 002 277
Resultat efter fondjustering	900 021	962 675	412 543	62 503	36 403

### Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Månadsavgift i kr/m <sup>2</sup>	678	668	658	646	624
Belåningsgrad i lån/m <sup>2</sup>	1 991	2 090	2 135	2 181	2 227
Snittränta lån vid årets slut	2,30	2,76	3,52	3,79	3,92
Likviditet i %	138	163	139	102	85
Soliditet i %	22	21	19	17	16
Avsättning och avskrivning/m <sup>2</sup>	137	139	160	153	160

*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./m<sup>2</sup>* = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m<sup>2</sup>.

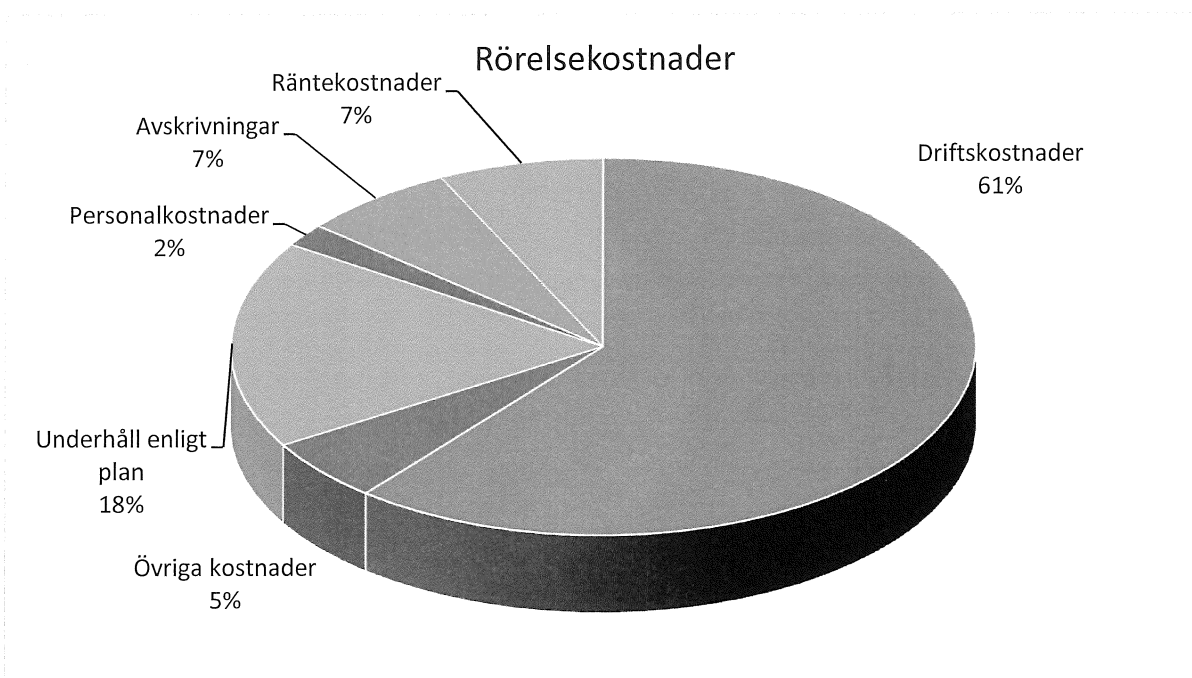
Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvats kan detta nyckeltal variera

mellan t ex 100 och 250 kr/m<sup>2</sup> 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 2015. 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 2015 genomfört följande periodiska underhåll:

- 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. 02





- Rikta upp stenplattor portar samt målning av dörrar i portar.

### 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 2016:

- Byte av formbar leksand.
- Renovering och målning av carportar.
- OVK-besiktning, rensning ventilation och tillsynsbesiktning.
- Byte av tvättmaskiner i tvättstugor.

### Planerat underhåll enligt underhållsplan

#### Under år 2017 - 2020

- Byte av takpapp.
- Liten stamspolning.
- Justering av betongplattor.
- Byte av värmväxlare.
- Besiktning av platsutrustning el.
- Målning av lekutrustning.
- Renovering av fläktaggregat.
- Byte av kallmangel i tvättstugor.
- Målning av takdetaljer.
- Byte av tvättmaskiner i tvättstugor

### Budget för år 2016

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 643 716 kr. Årsavgifterna höjs med 1 % fr.o.m. 1/1-2016. *02*



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 391 600</b>	<b>4 534 667</b>
<b>Pengar in</b>		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	12 260 948	12 106 773
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	6 691	25 001
Minskning av fordringar	0	190 433
<b>Summa årets flöde in</b>	<b>12 267 640</b>	<b>12 322 208</b>
<b>Pengar ut</b>		
Driftskostnader	-7 388 622	-7 013 790
Övriga externa kostnader	-656 664	-650 165
Underhåll enligt plan	-2 160 604	-1 470 201
Personalkostnader	-236 816	-234 822
Köp av anläggningstillgångar	-22 711	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-872 187	-1 027 653
Ökning av fordringar	-420 390	0
Minskning av korta skulder	556 593	-326 898
Amortering av lån	-1 594 960	-741 745
<b>Summa årets utflöde</b>	<b>-12 796 361</b>	<b>-11 465 274</b>
<b>Summan av kassaflödet</b>	<b>-528 722</b>	<b>856 933</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 862 879</b>	<b>5 391 600</b> <i>07</i>



## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: -1 451 004 kr varav 143 417 kr är årets resultat.

	<b>2015</b>
Balanserat ingående resultat	-1 594 421
Årets resultat	143 417
Summa resultatdisposition	<u>-1 451 004</u>

### Styrelsen föreslår stämman följande behandling av 2015 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-2 160 604
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag.	1 404 000
Balanserat utgående resultat	<u>-694 400</u>
Summa resultatdisposition	-1 451 004

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

Ingående saldo fond för yttre underhåll	1 925 724
Uttag för årets underhåll	-2 160 604
Avsättning till fond för yttre underhåll	<u>1 404 000</u>
<b>Behållning yttre fond</b>	<b>1 169 120</b>
Balanserat ingående resultat	-1 594 421
Årets resultat efter fondjustering	<u>900 021</u>
<b>Balanserat utgående resultat</b>	<b>-694 400</b>

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2014 års siffror är fastställda av föreningsstämman. 07



HSB – där möjligheterna bor

## HSB:s Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

### RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	12 259 317	12 103 898
Övriga rörelseintäkter		1 631	2 875
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 260 948</b>	<b>12 106 773</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-7 388 622	-7 013 790
Övriga externa kostnader	3	-656 664	-650 165
Underhåll enligt plan	4	-2 160 604	-1 470 201
Personalkostnader	5	-236 816	-234 822
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-809 330	-835 669
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 252 036</b>	<b>-10 204 647</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 008 913</b>	<b>1 902 126</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 691	25 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-872 187	-1 027 653
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-865 496</b>	<b>-1 002 652</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>143 417</b>	<b>899 474</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>143 417</b>	<b>899 474</b>

### Tilläggsupplysning

Årets resultat	143 417	899 474
Reservering till fond yttre underhåll	-1 404 000	-1 407 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	2 160 604	1 470 201
<b>Överskott</b>	<b>900 021</b>	<b>962 675</b>

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 491 378	40 300 708
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	7	22 711	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>39 514 089</b>	<b>40 300 708</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 514 589</b>	<b>40 301 208</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	15 441
Övriga fordringar		356 079	257 960
Avräkningskonto HSB Södertälje		3 862 879	5 391 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	462 008	124 356
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>4 681 026</b>	<b>5 789 357</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 000 000	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 681 026</b>	<b>5 789 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 195 615</b>	<b>46 090 565</b>

02

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 413 625	6 413 625
Upplåtelseavgifter		2 917 828	2 917 828
Fond för yttre underhåll		1 925 724	1 988 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 257 177</b>	<b>11 320 378</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 594 420	-2 557 096
Årets resultat		143 417	899 474
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 451 003</b>	<b>-1 657 621</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 806 174</b>	<b>9 662 757</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	31 284 920	32 879 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 284 920</b>	<b>32 879 880</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	943 408	943 408
Förskott från kunder		53 400	52 500
Leverantörsskulder		1 563 295	1 048 915
Övriga skulder	14	360 288	389 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 184 130	1 113 914
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 104 521</b>	<b>3 547 928</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 195 615</b>	<b>46 090 565</b>

**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
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>39 702 500</b>	<b>39 702 500</b>

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

02

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

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%.

Avskrivningar 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	2015	2014
Årsavgifter bostäder	10 979 712	10 817 508
Hyror bilplatser	418 560	418 660
Hyrestillägg	25 848	25 848
Hyror förråd	57 417	57 492
Hyror övriga	0	300
Hyresbortfall p-pl med el	-8 540	-5 760
Hyresbortf. p-pl	-5 800	-7 400
Hyresbortfall förråd	-2 925	-3 000
Bastu, solarium, gym	27 700	33 200
Parkeringsavgifter	31 497	22 824
El-avgift	733 359	743 016
Övriga intäkter hg/brh	2 475	1 200
Öresavrundning	14	10
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 259 317</b>	<b>12 103 898</b>



HSB – där möjligheterna bor

## HSB:s Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

2 Driftskostnader	2015	2014
Data- och kontorsinventarier	7 000	0
Löpande underhåll	606 802	524 136
El-avgifter	1 096 127	1 183 008
Uppvärmningsavgifter	2 140 184	2 127 962
Vatten och avlopp	938 658	701 345
Sophämtning	315 092	307 054
Snöröjning	148 826	65 793
Försäkringar	167 863	189 105
Kabel-tv och bredband	451 326	468 487
Fastighetsskötsel	1 122 756	1 108 442
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	298 320	292 104
Övriga driftskostnader	95 668	46 354
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>7 388 622</b>	<b>7 013 790</b>

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Soliditetsupplysningar	9 000	11 000
Gåvor	1 235	0
Kontorsmateriel/trycksaker	10 307	8 922
Tele	4 817	4 771
Porto och frakt/mottagningsavgifter	16 323	15 955
Revision och granskning	17 000	17 688
Konferenser, utbildningar	18 660	17 613
Fritidsverksamhet	69 659	79 314
Förv.arvode administration	249 256	239 352
Förv.arvode teknik/vicevärd	122 811	106 996
Förhandlingsersättning	278	278
Förvaltningskostnader övriga	630	630
Kopieringskostnader	24 314	4 484
Konsult/admin.arvoden, riksförb	12 231	28 163
Konsultarvoden	22 243	37 099
Föreningsavgifter	77 000	77 000
Övriga kostnader	900	900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>656 664</b>	<b>650 165</b>

4 Underhåll enligt plan	2015	2014
Periodiskt underhåll byggnad	2 160 604	1 470 201
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>2 160 604</b>	<b>1 470 201</b>





5 Personalkostnader	2015	2014
Arvode styrelse	121 328	133 688
Arvode föreningsvald revisor	8 433	8 032
Övriga arvoden	60 428	45 606
Sociala avgifter	40 273	37 511
Föreningsstämma/styrelsemöte	6 354	9 985
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>236 816</b>	<b>234 822</b>

6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	------------

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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 145 820</b>	<b>56 145 820</b>

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-15 845 112	-15 009 443
Årets avskrivningar	-809 330	-835 669
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 654 442</b>	<b>-15 845 112</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 491 378</b>	<b>40 300 708</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 200 000	32 200 000

Fastighetsbeteckning Topasen 7 och 8 samt Opalen 1 och 2

7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggnings	2015-12-31	2014-12-31
--	------------	------------

Pågående projekt ny sopanläggning	22 711	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 711</b>	<b>0</b>

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
--	------------	------------

Andel i HSB Södertälje	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>



HSB – där möjligheterna bor

## HSB:s Brf Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

### 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 086	0
Protector försäkring	170 356	0
One Service	150 678	0
Bredbandsbolaget	90 000	91 046
ComHem	21 524	21 524
Securitas	20 520	0
P-service	7 844	6 486
Infometric	0	5 300
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>462 008</b>	<b>124 356</b>

### 10 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Revers HSB Södertälje 0,65% tom 2016-04-30	1 000 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>

### 11 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	1 988 925	-2 557 096	899 474	9 662 757
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				899 474	-899 474	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 407 000	-1 407 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 470 201	1 470 201		0
Årets resultat					143 417	143 417
Belopp vid årets utgång	6 413 625	2 917 828	1 925 724	-1 594 420	143 417	9 806 174 <sup>02</sup>



HSB - där möjligheterna bor

**12 Övriga skulder till kreditinstitut 2015-12-31 2014-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2015-12-31	2014-12-31
Nordea Hypotek	1,10	2018-10-17	161000	4 291 000	4 452 000
Nordea Hypotek		rörlig	876642	0	876 642
Nordea Hypotek	0,58	rörlig	180270	10 876 106	11 056 376
Nordea Hypotek	2,65	2017-01-18	184924	8 367 675	8 552 599
Nordea Hypotek	4,70	2016-01-19	192124	8 693 547	8 885 671
			<b>1 594 960</b>	<b>32 228 328</b>	<b>33 823 288</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till -943 408

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 31 284 920**

Genomsnittsränta vid årets utgång 2,30

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 773 632

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 27 511 288

**13 Övriga skulder till kreditinstitut 2015-12-31 2014-12-31**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	943 408	943 408
<b>Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>943 408</b>	<b>943 408</b>

**14 Övriga skulder 2015-12-31 2014-12-31**

Utgående mervärdesskatt	7 535	5 664
Preliminär skatt personal	10 279	9 874
Avräkning sociala avgifter	5 064	6 524
Fond för inre underhåll	337 410	367 129
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>360 288</b>	<b>389 191</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång 367 129 436 849

Uttag under året -29 719 -69 720

**Utgående värde 337 410 367 129**

02



15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	1 006 259	953 200
Upplupna räntekostnader	160 771	139 309
Borevison	17 100	16 600
Tempo fornhöjden	0	4 805
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 184 130</b>	<b>1 113 914</b>

Södertälje den 1/4 2016

.....  
Mikael Holmberg

.....  
Mikael Jansson

.....  
Maj-Lis Johansson

.....  
Marie Kiovsy

.....  
Per-Axel Kollberg

.....  
Ulf Lindström

.....  
Ingrid Sarin

.....  
Jan Skrabb

.....  
Anita Winbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2016

.....  
Helena Karhunen  
Av föreningen vald revisor

.....  
Olena Zozulyak  
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 2015.

#### 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 2015 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 2015.

#### 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.

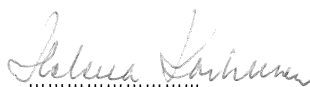
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 11/4 2016



Helena Karhunen  
Av föreningen vald  
revisor



Olena Zozulyak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

04/04-2016



# 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**