



ÅRSREDOVISNING

2016

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

HSB Bostadsrättsförening Opalen i Södertälje

Orgnr 716417-7763

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector med bostadsrättstillägg.

I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktning har utförts 2016-05-12.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 20 st. överlåtits.

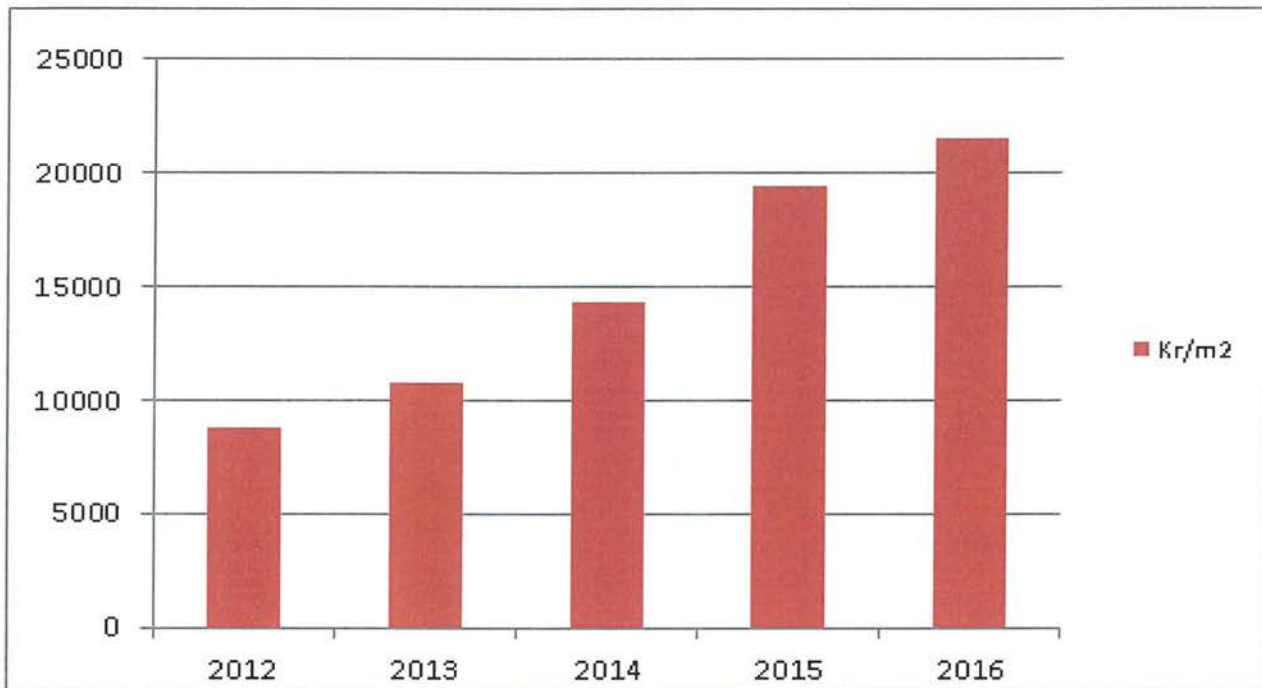
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
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 11 som används som gästparkering. *oe*

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 2016-05-19. På stämman deltog 29 röstberättigade samt 5 icke röstberättigade. Extra föreningsstämma avhölls den 2016-06-07. På extra stämman deltog 20 röstberättigade samt 2 icke röstberättigade. På extra stämman antogs nuvarande stadgar en andra gång. Föreningen hade vid årets slut 307 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 Kiofsky	Ledamot
Anita Winbo	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden samt 2 stycken protokollförda stämmor.

Revisor

Revisor har varit Helena Karhunen med Mikael Nässen som suppleant samt BoRevision AB,

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 Erik Bolin.

Vicevärd

Robert Holmlund har fungerat som vicevärd.

Fritidsverksamheten i Brf Opalen 2016

Fritidsverksamheten under året inleddes med att Peter Taberman visade bilder och berättade om Södertälje förr i tiden. I början av oktober inleddes en serie av kaffestunder. Vid ett tillfälle deltog en sköterska från Tallhöjden. Som beskrev hur man behandlade framför allt stroke patienter. Detta möte var speciellt omtyckt

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 13 augusti till Nostalgimuseet i Sparreholm och Julita. Alla som deltog tyckte att det var trevligt och vi hade tur med vädret.

Temadagar

Södertörns brandförsvärsförbund inbjöds till en temakväll 8 november 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. Mindre 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, kollektivtrafiken och säkerheten 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. Valberedning har gått utbildning. Grannsamverkan utbildning har genomförts.

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. Avgiften för överlåtelse är 2,5 procent av prisbasbeloppet inklusive mervärdesskatt och har under året varit 1 108 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebar 443 kronor per pantnotering. *oe*

Ekonomi

Resultat och omsättning

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	12 414 956	12 260 948	12 106 773	11 959 513	11 748 178
Årets resultat	1 368 884	143 417	899 474	1 030 353	339 177
Resultat efter fondjustering	601 837	900 021	962 675	412 543	62 503

Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013	2012
Månadsavgift i kr/m ²	685	678	668	658	646
Belåningsgrad i lån/m ²	1 933	1 991	2 090	2 135	2 181
Snittränta lån vid årets slut	1,20	2,30	2,76	3,52	3,79
Likviditet i %	143	138	163	139	102
Soliditet i %	25	22	21	19	17
Avsättning och avskrivning/m ²	161	137	139	160	153

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

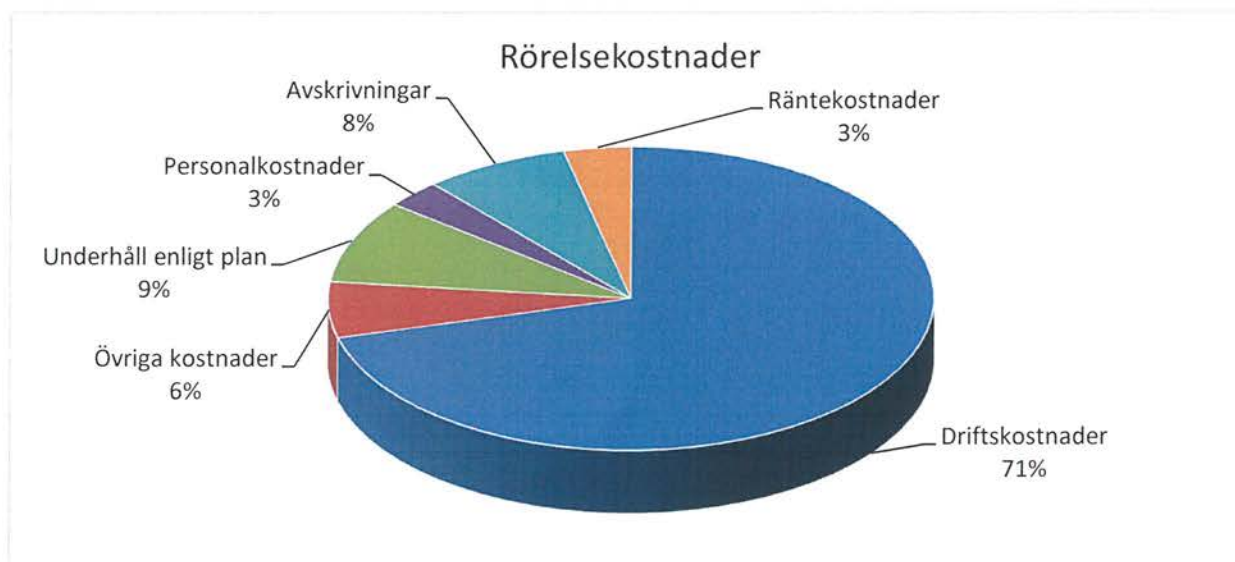
Avsättning&avskr./m² = Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m².

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. *oe*

Kostnadsfördelning

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



Förändring i eget kapital

Vid årets ingång uppgick föreningens egna kapital till 9 806 (9 663) tkr.

Under året har eget kapital förändrats med 1 369 (143) tkr.

Ökning av eget kapital beror på räkenskapsårets vinst om 1 369 tkr.

Vid årets utgång uppgick föreningens egna kapital till 11 175 (9 806) tkr.

Information om förändring inom det egna kapitalet mellan bundet och fritt eget kapital finns i not 11

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1 % fr.o.m. 1/1 2016. 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 föreningsstämman 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 1 750 000 kronor.

Förutom löpande reparationer har vi under år 2016 genomfört följande periodiska underhåll:

- Byte av formbar leksand.
- Renovering och målning av carportar.
- OVK-besiktning, rensning ventilation och tillsynsbesiktning.
- Byte av tvättmaskiner i tvättstugor.
- Besiktning av platsutrustning el.
- Installation av 5 stycken sopkasuner.

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 2017:

- Byte av takpapp.
- Liten stamspolning.
- Asfaltering.
- Fortsatt utbyte av maskiner i tvättstugor.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Under år 2018 - 2020

- Justering av betongplattor.
- Byte av värmväxlare.
- Målning av lekutrustning.
- Renovering av fläktaggregat.
- Byte av kallmangel i tvättstugor.
- Målning av takdetaljer.

Budget för år 2017

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 616 200 kr. Årsavgifterna höjs med 2 % fr.o.m. 1/1-2017. *oz*

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2016	2015
Likvida medel vid årets början	4 862 879	5 391 600
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	12 414 956	12 260 948
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	7 882	6 691
Minskning av fordringar	221 677	0
Summa årets flöde in	12 644 514	12 267 640
Pengar ut		
Driftskostnader	-7 828 830	-7 388 622
Övriga externa kostnader	-658 298	-656 664
Underhåll enligt plan	-982 953	-2 160 604
Personalkostnader	-326 023	-236 816
Köp av anläggningstillgångar	-1 131 808	-22 711
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-402 338	-872 187
Ökning av fordringar	0	-420 390
Minskning av korta skulder	-73 639	556 593
Amortering av lån	-943 408	-1 594 960
Summa årets utflöde	-12 347 298	-12 796 361
Summan av kassaflödet	297 216	-528 722
Likvida medel vid årets slut	5 160 095	4 862 879

02

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande, uttryckt i kronor: 674 485 kr varav 1 368 884 kr är årets resultat.

	2016
Balanserat ingående resultat	-694 399
Årets resultat	1 368 884
Summa resultatdisposition	<u>674 485</u>

Styrelsen fastslår följande behandling av 2016 års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-982 953
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag.	1 750 000
Balanserat utgående resultat	<u>-92 562</u>
Summa resultatdisposition	674 485

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande.

Ingående saldo fond för yttre underhåll	1 169 120
Uttag för årets underhåll	-982 953
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 750 000
Behållning yttre fond	<u>1 936 167</u>

Balanserat ingående resultat	-694 399
Årets resultat efter fondjustering	<u>601 837</u>
Balanserat utgående resultat	-92 562

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2015 års siffror är fastställda av föreningsstämman. *oz*

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	12 413 571	12 259 317
Övriga rörelseintäkter		1 385	1 631
Summa rörelseintäkter		12 414 956	12 260 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 828 830	-7 388 622
Övriga externa kostnader	3	-658 298	-656 664
Underhåll enligt plan	4	-982 953	-2 160 604
Personalkostnader	5	-326 023	-236 816
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-855 511	-809 330
Summa rörelsekostnader		-10 651 615	-11 252 036
Rörelseresultat		1 763 340	1 008 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 882	6 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 338	-872 187
Summa finansiella poster		-394 456	-865 496
Resultat efter finansiella poster		1 368 884	143 417
Årets resultat		1 368 884	143 417 <i>02</i>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2016	2015
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 790 386	39 491 378
Pågående nyanläggningar	7	0	22 711
Summa materiella anläggningstillgångar		39 790 386	39 514 089
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		39 790 886	39 514 589
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	60
Övriga fordringar		270 611	356 079
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 160 095	3 862 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	325 859	462 008
Summa kortfristiga fordringar		4 756 565	4 681 026
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 000 000	1 000 000
Summa kassa och bank		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 756 565	5 681 026
SUMMA TILLGÅNGAR		45 547 451	45 195 615

02

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016	2015
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 413 625	6 413 625
Upplåtelseavgifter		2 917 828	2 917 828
Fond för yttre underhåll		1 169 120	1 925 724
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>10 500 573</i>	<i>11 257 177</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-694 399	-1 594 420
Årets resultat		1 368 884	143 417
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>674 485</i>	<i>-1 451 003</i>
Summa eget kapital		11 175 058	9 806 174
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	30 341 512	31 284 920
Summa långfristiga skulder		30 341 512	31 284 920
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	943 408	943 408
Förskott från kunder		59 900	53 400
Leverantörsskulder		1 511 246	1 563 295
Övriga skulder	14	327 422	360 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 188 906	1 184 130
Summa kortfristiga skulder		4 030 882	4 104 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 547 451	45 195 615 <i>oe</i>

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms va väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent	%
Byggnader	2,52

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat

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

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

Likviditetsanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	11 089 656	10 979 712
Hyror bilplatser och förråd	549 880	501 825
Hysesbortfall bilplatser och förråd	-13 435	-17 265
Bastu, solarium, gym	25 400	27 700
Parkeringsavgifter	25 943	31 497
El-avgift	736 022	733 359
Övriga intäkter hg/brh	100	2 475
Öresavrundning	4	14
Summa nettoomsättning	12 413 571	12 259 317

2 Driftskostnader	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	7 000
Löpande underhåll	788 081	606 802
El-avgifter	1 077 151	1 096 127
Uppvärmningsavgifter	2 293 107	2 140 184
Vatten och avlopp	833 724	938 658
Sophämtning	312 672	315 092
Snöröjning	151 001	148 826
Försäkringar	170 356	167 863
Kabel-tv och bredband	450 134	451 326
Fastighetskötsel	1 284 553	1 122 756
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	304 320	298 320
Försäkringsskador	111 138	69 677
Jourkostnader fastighet	22 281	7 010
Fastighetskostnader övriga	4 612	3 416
Släp försäkring/underhåll	3 836	3 400
Föreningsstöd,sponsring	15 000	12 000
Kostn bastuanläggning	6 864	165
Summa driftskostnader	7 828 830	7 388 622

07

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Soliditetsupplysningar	5 250	9 000
Gåvor	0	1 235
Kontorsmateriel/trycksaker	7 462	10 307
Tele	7 195	4 817
Porto och frakt/mottagningsavgifter	15 513	16 323
Revision och granskning	16 950	17 000
Konferenser,utbildningar	10 810	18 660
Fritidsverksamhet	54 493	69 659
Förv.arvode administration	259 972	249 256
Förv.arvode teknik/vicevärd	165 294	122 811
Förhandlingsersättning	278	278
Förvaltningskostnader övriga	0	630
Kopieringskostnader	24 640	24 314
Konsult/admin.arvoden,riksförb	0	12 231
Konsultarvoden	12 541	22 243
Föreningsavgifter	77 000	77 000
Övriga kostnader	900	900
Summa övriga externa kostnader	658 298	656 664

4 Underhåll enligt plan	2016	2015
Periodiskt underhåll byggnad	885 530	2 160 604
Periodiskt underhåll mark	97 423	0
Summa underhåll enligt plan	982 953	2 160 604

5 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelse	200 674	121 328
Arvode föreningsvald revisor	13 000	8 433
Timersättning för diverse arbete i föreningen	38 500	60 428
Sociala avgifter	63 555	40 273
Föreningsstämma/styrelsemöte	10 294	6 354
Summa personalkostnader	326 023	236 816

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda. 02

6 Byggnader och mark	2016	2015
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
Årets investering byggnader	1 154 519	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300 339	56 145 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 654 442	-15 845 112
Årets avskrivningar	-855 511	-809 330
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 509 953	-16 654 442
Utgående redovisat värde	39 790 386	39 491 378
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 200 000	32 200 000
Fastighetsbeteckning	Topasen 7 och 8 samt Opalen 1 och 2	

7 Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värde	22 711	0
Årets investering	-22 711	22 711
Utgående redovisat värde	0	22 711

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2016	2015
Andel i HSB Södertälje	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016	2015
Upplupna ränteintäkter	4 363	1 086
Protector försäkring	173 769	170 356
Bredbandsbolaget	90 000	90 000
ComHem	21 561	21 524
Securitas	29 340	20 520
P-service	6 826	7 844
One Service	0	150 678
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	325 859	462 008

10 Kassa och bank	2016	2015
Revers HSB Södertälje 0,65% tom 2017-04-30.	1 000 000	1 000 000
Summa kassa och bank	1 000 000	1 000 000

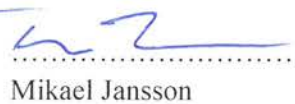
11 Förändring i eget kapital	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 413 625	2 917 828	1 925 724	-1 594 420	143 417	9 806 174
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				143 417	-143 417	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 404 000	-1 404 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-2 160 604	2 160 604		0
Årets resultat					1 368 884	1 368 884
Belopp vid årets utgång	6 413 625	2 917 828	1 169 120	-694 399	1 368 884	11 175 058

12 Övriga skulder till kreditinstitut				2016	2015
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,10	2018-10-17	326 000	3 965 000	4 291 000
Nordea Hypotek	0,39	rörlig	240 360	10 635 746	10 876 106
Nordea Hypotek	2,65	2017-01-18	184 924	8 182 751	8 367 675
Nordea Hypotek	0,85	2018-01-17	192 124	8 501 423	8 693 547
			943 408	31 284 920	32 228 328
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-943 408	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				30 341 512	
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,20	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				4 248 993	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				26 092 519	
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Fastighetsinteckning				39 972 500	39 972 500
I eget förvar				270 000	270 000
Summa ställda säkerheter				39 702 500	39 702 500
13 Övriga skulder till kreditinstitut				2016	2015
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				943 408	943 408
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut				943 408	943 408
14 Övriga skulder				2016	2015
Utgående mervärdesskatt				0	7 535
Mervärdesskatteavräkning				6 739	0
Preliminär skatt personal				0	10 279
Avräkning sociala avgifter				0	5 064
Fond för inre underhåll				320 683	337 410
Summa övriga kortfristiga skulder				327 422	360 288
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll					
Belopp vid årets ingång				337 410	367 129
Uttag under året				-16 727	-29 719
Utgående värde				320 683	337 410

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
Upplupna arvoden löner soc avg	56 649	0
Förutbetalda hyror/avgifter	1 051 300	1 006 259
Upplupna räntekostnader	63 857	160 771
Borevision	17 100	17 100
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 188 906	1 184 130

Södertälje den 12/4-17


Mikael Holmberg

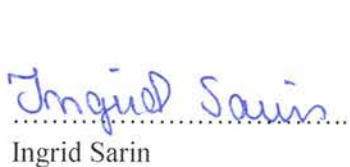

Mikael Jansson



Maj-Lis Johansson


Marie Kiofsky



Per-Axel Kollberg


Ulf Lindström


Ingrid Sarin


Anita Winbo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-20


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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Opalen för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Opalen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den *10* *10* 2017

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Helena Karhunen

Helena Karhunen
Av föreningen vald 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