



ÅRSREDOVISNING

2017

HSB BRF OPALEN

MEDLEM I HSB



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

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2017-05-18.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens bostadsrättslägenheter har under året 32 st. överlåtits.

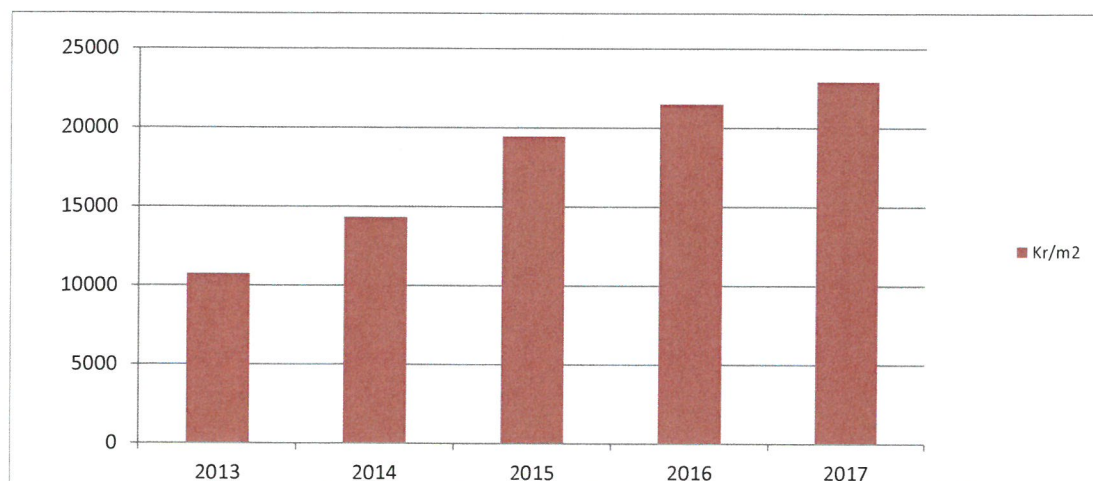
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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.

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 2017-05-30. På stämman deltog 23 röstberättigade samt 5 icke röstberättigade. Extra föreningsstämma avhölls den 2017-10-10. På extra stämman deltog 13 röstberättigade samt 1 icke röstberättigade. På extra stämman antogs nuvarande stadgar en andra gång. Föreningen hade vid årets slut 305 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelse

Mikael Holmberg	Ordförande
Per Axel Kollberg	Ledamot/studie- fritidsorganisatör
Ingrid Sarin	Ledamot/sekreterare/informationsansvarig
Magnus Gradin	Ledamot
Adam Linnerheim	Ledamot/ansvarig hemsidan
Mikael Jansson	Ledamot/miljö ansvarig
Maj-Lis Johansson	Ledamot/juridik ansvarig
Marie Kiovsy	Ledamot/vice ordförande
Anita Winbo	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Sarin, Magnus Gradin, Adam Linnerheim och Marie Kiovsy.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden samt 2 stycken protokollförda stämmor.

Revisor

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

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens representant på HSB Södertälje föreningsstämma är Ingrid Sarin och Mikael Holmberg 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 2017

Fritidsverksamheten under 2017 har mest handlat om kaffestunder varannan tisdag eftermiddag vår och höst. Antalet personer som deltagit har varierat mellan 15-20 st.

Fornhöjdsdagen

Fornhöjds dagen som vi sponsrar. Genomfördes i slutet av augusti som vanligt. Ett antal boende i vår förening besökte dagen.

Utfärden

Årets utfärd gick i år den 5 augusti till Ängby Gård, vidare till Rinkeby Gård med sin strutsfarm. Mycket uppskattat.

Temadagar

Temadagar två stycken en med polisen, där var temat grannsamverkan. Samt med räddningstjänsten, temat var allmän brandsäkerhet.

Grillfesten

Ingen grillfest i år. Pga. markarbeten.

Lilla julafton

Lilla julafton genomfördes söndagen 10 december.

Fastighetssamverkan

Fastighetssamverkan, inget möte.

Grannsamverkan

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

Brand och räddning

Vi samarbetar med brandförsvaret i temat brand och räddning. Vi försöker att få bostadsrättsinnehavarna att vara uppmärksamma på de risker som finns i våra lägenheter. Vi har t.ex. lottat ut brandfiltar och delat ut info material till alla lägenheter.

02

Utbildningar

Delar av styrelsen har gått grundutbildning och vidareutbildning. Valberedningen har gått en utbildning.

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
 Veronicas mark och trädgård
 Kidde

Uppdrag

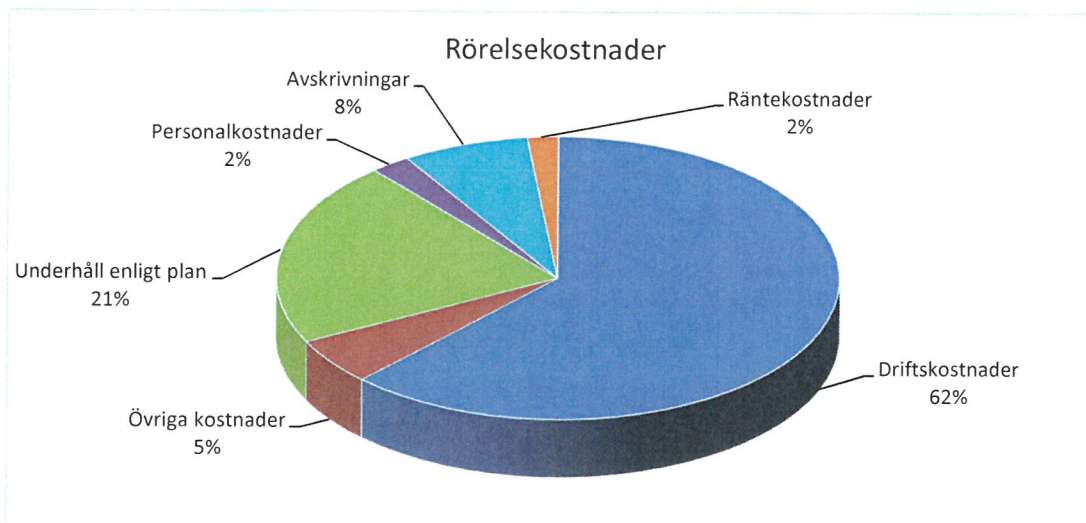
Administrativ förvaltning
 Fastighetskötsel
 Fastighetskötsel
 Trappstädning
 Styr och regler VV
 Kabel TV
 Bredband
 Parkeringsövervakning
 Hissar
 Bevakningsuppdrag
 Parkskötsel
 Brandsäkerhet

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 1 120 kronor, vilket erlägges av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket innebar 448 kronor per pantnotering.

Kostnadsfördelning

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



02

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes fr.o.m 1/1-2017 med 2 %. I månadsavgiften ingår förutom bostadsrättstillägg och bredbandsavgift samt IP-telefoni.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tidigare års investeringar och betydande 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.

Årets investeringar och underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen är 1 750 000 kronor.

Förutom löpande reparationer har vi under år 2017 genomfört följande periodiska underhåll:

- Byte av takpapp.
- Liten stamspolning.
- Byte av tvättmaskiner i tvättstugor.

Yttre miljön

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

Kommande års investeringar och underhåll enligt underhållsplan

Planerat underhåll enligt underhållsplan

Under år 2018:

- Justering av betongplattor.
- Byte av värmväxlare.
- Asfaltering.
- Fortsatt utbyte av maskiner i tvättstugor.

Kommande års investeringar och underhåll enligt underhållsplan

Under år 2019 - 2020

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

Budget för år 2018

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster och efter avsättning till yttre fond på 750 680 kr.

02

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 305 medlemmar

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 413 625	2 917 828	1 169 120	-694 399	1 368 884	11 175 058
Disposition 2016 (stämma)						0
Reservering till yttre fond			1 750 000	-1 750 000		0
Anspråktagande av yttre fond			-982 953	982 953		0
Balanserat i ny räkning				1 368 884	-1 368 884	0
Årets resultat					1 084 762	
Belopp vid årets slut	6 413 625	2 917 828	1 936 167	-92 562	1 084 762	12 259 820

Flerårsöversikt

Resultat och omsättning

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 787 323	12 414 956	12 260 948	12 106 773	11 959 513
Årets resultat	1 084 762	1 368 884	143 417	899 474	1 030 353

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	700	685	678	668	658
Belåningsgrad i lån/m ²	1 870	1 933	1 991	2 090	2 135
Snittränta lån vid årets slut	0,68	1,20	2,30	2,76	3,52
Likviditet i %	168	143	138	163	139
Soliditet i %	27	25	22	21	19
Avsättning och avskrivning/m ²	161	161	137	139	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./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.

Förslag till resultatdisposition

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande.

Balanserat ingående resultat	-92 562
Årets resultat	1 084 762
Summa	<u>992 200</u>

Föreningsstämman har att ta ställning till följande behandling års resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-2 478 594
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	1 750 000
Balanserat utgående resultat	<u>1 720 794</u>
Summa resultatdisposition	992 200

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

resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2016 års siffror är fastställda av föreningsstämman.

02

Kassaflöde

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början	5 160 095	4 862 879
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	12 787 323	12 414 956
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	7 901	7 882
Minskning av fordringar	0	221 677
Summa årets flöde in	12 795 223	12 644 514
Pengar ut		
Driftskostnader	-7 280 179	-7 828 830
Övriga externa kostnader	-618 308	-658 298
Underhåll enligt plan	-2 478 594	-982 953
Personalkostnader	-267 240	-326 023
Köp av anläggningstillgångar	0	-1 131 808
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-210 630	-402 338
Ökning av fordringar	-7 801	0
Minskning av korta skulder	-158 753	-73 639
Amortering av lån	-1 018 465	-943 408
Summa årets utflöde	-12 039 970	-12 347 298
Summan av kassa flödet	755 253	297 216
Likvida medel vid årets slut	5 915 348	5 160 095

02

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 751 003	12 413 571
Övriga rörelseintäkter		36 320	1 385
Summa rörelseintäkter		12 787 323	12 414 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 280 179	-7 828 830
Övriga externa kostnader	4	-618 308	-658 298
Underhåll enligt plan	5	-2 478 594	-982 953
Personalkostnader och arvoden	6	-267 240	-326 023
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-855 511	-855 511
Summa rörelsekostnader		-11 499 832	-10 651 615
Rörelseresultat		1 287 491	1 763 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 901	7 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 630	-402 338
Summa finansiella poster		-202 729	-394 456
Resultat efter finansiella poster		1 084 762	1 368 884
Årets resultat		1 084 762	1 368 884

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 934 875	39 790 386
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 934 875	39 790 386
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 935 375	39 790 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 005	0
Övriga fordringar		239 311	259 154
Aktuell skattefordran		177	11 457
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 915 348	4 160 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	339 779	325 859
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6 519 620	4 756 565
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 519 620	5 756 565
SUMMA TILLGÅNGAR		45 454 995	45 547 451

02

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 413 625	6 413 625
Upplåtelseavgifter		2 917 828	2 917 828
Fond för yttre underhåll		1 936 167	1 169 120
Summa bundet eget kapital		11 267 620	10 500 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-92 562	-694 399
Årets resultat		1 084 762	1 368 884
Summa fritt eget kapital		992 200	674 485
Summa eget kapital		12 259 820	11 175 058
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 323 047	30 341 512
Summa långfristiga skulder		29 323 047	30 341 512
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		943 408	943 408
Förskott från kunder		59 900	59 900
Leverantörsskulder		1 071 236	1 511 246
Övriga skulder	11	309 110	327 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 488 474	1 188 906
Summa kortfristiga skulder		3 872 129	4 030 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 454 995	45 547 451

02

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

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 vara 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 viktnad 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 1 315 kronor per lägenhet.

Likviditetsanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	11 326 104	11 089 656
Hyror	526 622	524 032
Hysesbortfall	-12 698	-13 435
Intäkter konsumtionsavgift	876 709	813 313
Övriga intäkter	34 265	4
Summa nettoomsättning	12 751 003	12 413 571

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	14 321	0
Löpande underhåll	862 818	899 219
Elavgifter	1 088 519	1 077 151
Uppvärmningsavgifter	2 400 469	2 379 482
Vatten och avlopp	527 032	833 724
Sophämtning	327 499	312 672
Övrig renhållning	100 150	151 001
Försäkringar	173 769	170 356
Kabel-tv	449 874	450 134
Fastighetsskötsel	974 481	1 198 178
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	315 600	304 320
Övriga kostnader	45 647	52 593
Summa driftskostnader	7 280 179	7 828 830

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	17 413	16 950
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	259 971	259 972
Avtal vicevärdsuppdrag	100 734	165 294
Övriga förvaltningskostnader	13 201	24 640
Konsultarvoden	24 625	12 541
Medlemsavgift HSB	77 000	77 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 800	900
Juridisk konsult	30 251	0
Kreditupplysning	6 000	5 250
Kontorsmateriel och trycksaker	20 737	7 462
Telefon	5 648	7 195
Postbefordran	18 890	15 513
Konsultarvoden övrigt	0	278
Föreningsverksamhet	34 653	54 493
Utbildning, kurser och konferenser	7 385	10 810
Summa övriga externa kostnader	618 308	658 298

5 Underhåll enligt plan	2017	2016
Underhåll enligt plan	2 478 594	982 953
Summa underhåll enligt plan	2 478 594	982 953

02

6 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Arvode styrelse	154 610	200 674
Arvode föreningsvald revisor	13 390	13 000
Övriga arvoden	39 120	38 500
Sociala avgifter	49 388	63 555
Övriga personalkostnader	10 732	10 294
Summa personalkostnader och arvoden	267 240	326 023

7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2092	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1973	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 178 689	41 024 170
Ingående anskaffningsvärde mark	15 121 650	15 121 650
Årets investering byggnader	0	1 154 519
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300 339	57 300 339
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-17 509 953	-16 654 442
Årets avskrivningar	-855 511	-855 511
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 365 464	-17 509 953
Utgående redovisat värde	38 934 875	39 790 386
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 200 000	34 200 000
Totalt taxeringsvärde	131 200 000	131 200 000

Fastighetsbeteckning: Topasen 7 och 8 samt Opalen 1 och 2

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 363
Förutbetalade kostnader	332 350	314 670
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	339 779	325 859

9 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	0	1 000 000
Summa kassa och bank	0	1 000 000

02

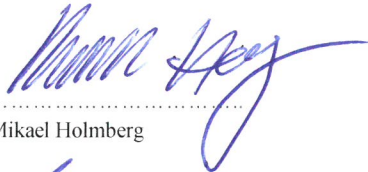
10 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,05	2020-10-14	0	10 395 386	10 635 746
Nordea Hypotek	1,10	2018-10-17	326 000	3 639 000	3 965 000
Nordea Hypotek	0,38	2018-01-18	259 981	7 922 770	8 182 751
Nordea Hypotek	0,85	2018-01-17	192 124	8 309 299	8 501 423
			778 105	30 266 455	31 284 920
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amortering beräknas uppgå till)				943 408	943 408
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				29 323 047	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 773 632	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				25 549 415	
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Uttaga fastighetsinteckningar				39 972 500	39 972 500
I eget förvar				270 000	270 000
Summa ställda säkerheter				39 702 500	39 702 500
11 Övriga skulder				2017-12-31	2016-12-31
Redovisningskonto för moms				6 361	6 739
Personalens källskatt				4 650	0
Lagstadgade sociala avgifter				2 209	0
Medlemmars reparationsfond/inre fond				295 890	320 683
Summa övriga kortfristiga skulder				309 110	327 422
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Upplupna arvoden				0	56 649
Upplupna räntekostnader				40 211	63 857
Förutbetalda hyror och avgifter				1 048 201	1 051 300
Upplupna kostnader				450 298	17 100
Avtalsplacerade betalningar				9 664	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 488 474	1 188 906

20

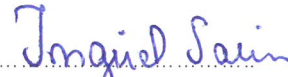
Södertälje 2018-05-09



Magnus Gradin




Mikael Holmberg



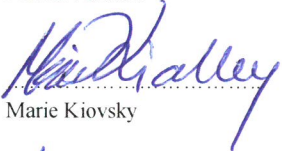
Ingrid Sarin



Mikael Jansson



Majlis A Johansson



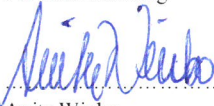
Marie Kiovska



Per-Axel Kollberg



Adam Linnerheim

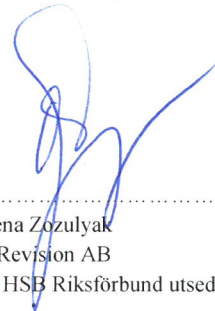


Anita Winbo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-17



Helena Karhunen
Av föreningen vald revisor



Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Opalen i Södertälje för år 2017.

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 2017 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 revisionsd i Sverige. Revisorens 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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.

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 Bostadsrättsföreningen Opalen i Södertälje för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 17⁰⁵ 2018

Olena Zozulyk
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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, Järna 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

Morabergsvägen 33 A, 152 42 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor