



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB brf Opalen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Opalen i Södertälje, 716417-7763 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 240 lägenheter, den totala bostadsytan är 16186 kvm. 238 lägenheter är upplåtna som bostadsrätt, med en bostadsyta på 16032,5 kvm. 2 lägenheter är upplåtna som hyresrätt, med en bostadsyta på 153,5 kvm. Föreningen har 37 carportar samt i övrigt 156 parkeringsplatser varav 67 är med elstolpe, totalt 207 parkeringsplatser. Dessutom 11 som används som gästparkering. Föreningen har 19 förråd.

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 (Miljöansvarig)
Maj-Lis Johansson, Ledamot (Vice Ordförande/Juridik ansvarig)
Marie Kiofsky, Ledamot
Anita Winbo, Ledamot (HSB Södertälje representant)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Robert Holmlund, sammankallande, samt Magdolna Buzas och Erik Bolin.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2018-05-29.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående företag för den administrativa och tekniska förvaltningen:

Företag, Uppdrag

HSB Södertälje ek förening, Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje ek förening, Fastighetsskötsel
One Service, Fastighetsskötsel
Tibs Städtjänst, Trappstädning
Svensk Styrteknik, Styr och regler VVS
Com Hem, Kabel-TV
Bredbandsbolaget, Bredband
P-Service, Parkeringsövervakning
Hiss & EI-Teknik, Hissar
Securitas, Bevakningsuppdrag
Securitas jourmontör, Fastighetsjour
Veronicas Mark och Trädgård, Parkskötsel
Firesafe Kidde, Brandsäkerhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2018-05-24.

Årets investeringar

Värmeväxlare och ombyggnad av undercentraler, 922 tsek.
Asfaltering i området 1 514 tsek.

Årets planerat underhåll

Nyanläggning av rabatter i anslutning till portar Fornhöjdsvägen 50-52, 54-56.
Justering av betongplattor. Vi har beskurit träd. Byte av sand i sandlådor. Nytt Gunnebo staket runt lekpark Fornhöjdsvägen 58-60.
Rensat ifrån sly i området.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent, Utbyte/reovering

Hissar, 2026
EI, 2027
Fönster, 2028
Ventilation, 2029

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd, År

Fläktaggregat, reovering, 2019
Ventilation OVK, besiktning, 2019
Lekutrustning, reovering, 2019

HSB:s Brf Opalen i Södertälje

716417-7763

Kall mangel, utbyte, 2019
Byte av sand i sandlådor, 2022
Byte plastgolv i trapphus, 2022
Stam fräsning, 2022
OVK besiktning, 2022

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 4% inför 2019.

Medlemsinformation

Under året har 20 överlåtelser skett. Föreningen hade 311 medlemmar vid årets utgång.

Förändring i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	6 413 625	2 917 828	1 936 167	-92 562	1 084 762
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			1 750 000	-1 750 000	
Uttag ur yttre fond			-2 478 594	2 478 594	
Balanseras i ny räkning				1 084 762	-1 084 762
Årets resultat					1 618 815
Vid årets utgång	6 413 625	2 917 828	1 207 573	1 720 794	1 618 815

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Intäkter	12 901 267	12 787 323	12 414 956	12 260 948	12 106 773
Årets resultat	1 618 815	1 084 762	1 368 884	143 417	899 474
Soliditet %	30	27	25	22	21
Likviditet %	128	168	143	138	163
Snittränta lån den 31/12 %	0,7	0,7	1,2	2,3	2,8
Räntekänslighet %	2,5	2,7	2,8	2,9	3,1
Årsavgift i kr/ kvm	709	700	685	678	668
Skuldsättning i kr/ kvm	1 794	1 870	1 933	1 991	2 090
Sparande i kr/ kvm	221	273			
Energikostnad i kr/ kvm	192	210			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (d.v.s. inte lån eller andra skulder).

Likviditet: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör vara större än 100 %

Snittränta lån: Den genomsnittliga låneräntan per den 31/12

Räntekänslighet: En procent av räntebärande skulder delat med totala årsavgifter.

Talet anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Årsavgift i kr/ kvm: Totala årsavgifter delat med total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning i kr/ kvm: Räntebärande skulder delat med total boyta och lokalyta.

Sparande i kr/ kvm: Årets resultat plus kostnadsfört underhåll plus avskrivningar delat med total boyta och lokalyta.

Energikostnad i kr/ kvm: Totala kostnader för värme och el delat med total boyta och lokalyta.

Kassaflöde

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		5 915 348	5 160 095
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 901 267	12 787 323
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 966	7 900
Summa årets flöde in		12 906 233	12 795 223
Pengar ut			
Driftskostnader		-7 999 352	-7 280 179
Övriga externa kostnader		-734 901	-621 655
Underhåll enligt plan		-1 004 933	-2 478 594
Personalkostnader		-300 808	-263 893
Köp av anläggningstillgångar		-2 436 228	
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-294 465	-210 630
Ökning av kortfristiga fordringar		-179 384	-7 801
Minskning av kortfristiga skulder		-138 135	-158 753
Amortering av lån		-1 227 531	-1 018 465
Summa årets flöde ut		-14 315 737	-12 039 970
Summa av kassaflödet		-1 409 504	755 253
Likvida medel vid årets början		5 915 349	5 160 095
Likvida medel vid årets slut		4 505 845	5 915 348

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 720 794
Årets resultat	1 618 815
Summa	<u>3 339 609</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-1 004 933
Överföring till yttre fond	1 500 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 844 542</u>
	3 339 609

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	12 901 267	12 787 323
Summa rörelseintäkter		12 901 267	12 787 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 999 352	-7 280 179
Övriga externa kostnader	4	-734 900	-621 655
Underhåll enligt plan	5	-1 004 933	-2 478 594
Personalkostnader och arvoden	6	-300 808	-263 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-952 960	-855 511
Rörelseresultat		1 908 314	1 287 491
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 966	7 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 465	-210 630
Resultat efter finansiella poster		1 618 815	1 084 762
Årets resultat		1 618 815	1 084 762

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 418 143	38 934 875
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
		<u>40 418 143</u>	<u>38 934 875</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 418 643</u>	<u>38 935 375</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 325	25 005
Övriga fordringar		261 834	239 311
Aktuell skattefordran		-	177
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 505 845	5 915 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	519 497	339 779
		<u>5 289 501</u>	<u>6 519 620</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 289 501</u>	<u>6 519 620</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 708 144</u>	<u>45 454 995</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 413 625	6 413 625
Fond för yttre underhåll		1 207 573	1 936 167
Upplåtelseavgifter		2 917 828	2 917 828
		<u>10 539 026</u>	<u>11 267 620</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 720 794	-92 562
Årets resultat		1 618 815	1 084 762
		<u>3 339 609</u>	<u>992 200</u>
Summa eget kapital		<u>13 878 635</u>	<u>12 259 820</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 429 886	29 323 047
		<u>12 429 886</u>	<u>29 323 047</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 609 038	943 408
Leverantörsskulder		1 059 745	1 071 236
Skatteskulder		5 103	-
Övriga kortfristiga skulder	10	289 412	309 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 436 325	1 548 374
		<u>19 399 623</u>	<u>3 872 128</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 708 144</u>	<u>45 454 995</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivningar för byggnader uppgår genomsnittligt till 2,5 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

Kassaflöde visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 347 226	11 193 168
Hyror, bostäder	134 542	132 936
Hyror, förråd	51 042	53 892
Hyror, P-platser	446 572	457 057
Årsavgifter, el	719 458	751 922
Övriga intäkter	202 427	198 348
Summa	12 901 267	12 787 323

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	1 110 190	1 088 519
Fastighetsskötsel	1 386 410	1 173 429
Försäkringar	189 656	173 769
Kabel-tv/ bredband	449 919	449 874
Kommunal fastighetsavgift	320 880	315 600
Löpande underhåll	985 352	862 818
Sophantering	332 689	327 499
Uppvärmning	2 003 715	2 314 094
Vatten och avlopp. inkl 2017	1 187 937	527 032
Övrigt	32 604	47 545
Summa	7 999 352	7 280 179

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	268 256	259 971
Föreningsverksamhet	47 489	34 653
Föreningsstämma/ styrelsemöte	9 048	10 732
Konsultarvoden	29 938	54 876
Kreditupplysningar	375	6 000
Kontorsmaterial och trycksaker	25 502	20 737
Medlemsavgift HSB	77 000	77 000
Pantförskrivningsavgifter	33 220	-
Postbefordran	20 333	18 890
Revisionsarvoden	18 163	17 413
Telefoni	6 448	5 648
Vicevärd/ förvaltare	133 996	100 734
Överlåtelseavgifter	41 708	-
Övriga förvaltningskostnader	22 075	13 201
Övrigt	1 350	1 800
Summa	734 901	621 655

Not 5 Underhåll enligt plan

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättstuga	44 988	0
Byggnader utvändigt	89 688	2 231 898
Installationer	-	46 696
Markytor	870 257	200 000
Summa	1 004 933	2 478 594

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	177 833	154 610
Arvode, föreningsvald revisor	13 791	13 390
Övriga arvoden	39 542	39 120
Sociala avgifter	51 659	49 388
Övriga personalkostnader	17 983	7 385
Summa	300 808	263 893

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2092.
Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1973

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	42 178 689	42 178 689
Ingående anskaffningsvärden mark	15 121 650	15 121 650
Årets investering byggnader	2 436 228	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 736 567	57 300 339
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 365 464	-17 509 953
Årets avskrivningar	-952 960	-855 511
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 318 424	-18 365 464
Redovisat värde vid årets slut	40 418 143	38 934 875
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	34 200 000	34 200 000
Summa	131 200 000	131 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	519 497	339 779
Summa	519 497	339 779

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,05	2020-10,14	9 895 386	10 395 386
Nordea Hypotek	1,10	2020-10-28	3 394 500	3 639 000
Nordea Hypotek		Löst/Omplacerat		7 922 770
Nordea Hypotek		Löst/Omplacerat		8 309 299
Nordea Hypotek	0,77	Rörligt	7 637 770	
Nordea Hypotek	0,55	Rörligt	8 111 268	
Summa			29 038 924	30 266 455

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 345 000

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 15 264 038

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 429 886

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 380 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 22 313 924

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	39 972 500	39 972 500
Varav i eget förvar	-270 000	-270 000
Summa	39 702 500	39 702 500

Not 10 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	1 717	2 209
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	275 998	295 890
Personalens källskatt	3 150	4 650
Redovisningskonto för moms	8 547	6 361
Summa	289 412	309 110

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 080 955	1 057 865
Upplupna räntekostnader	40 026	40 211
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 344	450 298
Summa	1 436 325	1 548 374

Underskrifter

Södertälje den 5/4-19



Magnus Gradin



Mikael Jansson



Marie Kiovsky



Adam Linnerheim



Anita Winbo



Mikael Holmberg



Maj-Lis A Johansson



Per-Axel Kollberg




Ingrid Sarin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-11



Helena Karhunen
Av föreningen vald revisorer



Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Opalen i Södertälje för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 Brf Opalen i Södertälje för räkenskapsåret 2018 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 revisionsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser 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 11/04 2019


Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Helena Karhunen
Av föreningen vald revisor

HSB:s Brf Opalen i Södertälje

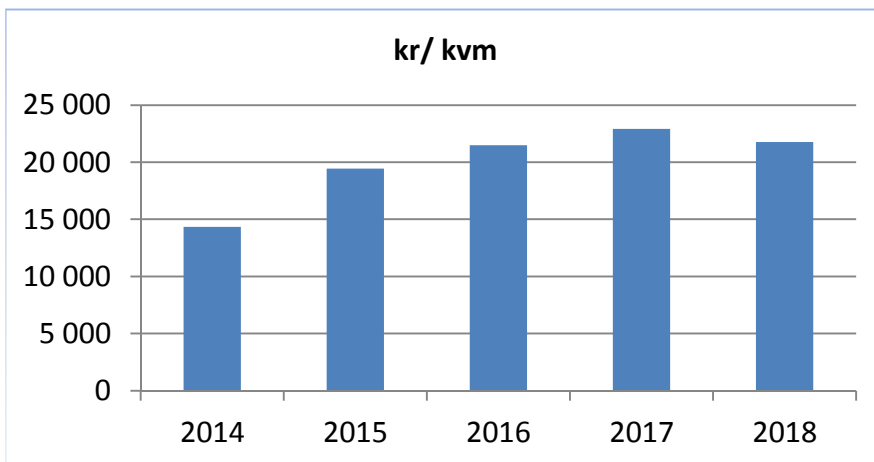
Fakta och statistik 2018

Fritidsverksamheten

Fritidsverksamheten under 2018 har mest handlat om kaffestunder varannan tisdag eftermiddag, vår och höst. Antalet personer som deltagit har varierat mellan 15-20 st. Årets utfärd gick i år den 11 Augusti till Älvkarlebyfallen med folkliv och militärhistoria, vilket var mycket uppskattat. Lilla julafton genomfördes Söndagen den 9/12. Vi arbetar vidare med gransamverkan, håller ögonen öppna och upptäcker kanske något som inte stämmer. Vi samarbetar med brandförsvaret i temat brand och räddning, där vi försöker att få bostadsrättsinnehavarna att vara uppmärksamma på de risker som finns i våra lägenheter. Vi har exempelvis lottat ut brandsläckare och delat ut infomaterial till samtliga lägenheter. Styrelsen har även gått på budgetkurs/ekonomi och delar av styrelsen har gått på kurs i andrahandsuthyrning samt gransamverkan.

Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	9 035 061
Underhåll enligt plan	2 519 341
Avskrivningar	892 384
Räntekostnader	289 499
Summa kostnader	12 736 284

Tidigare års betydande underhåll

Carport bygge	2007
Fönsterbyten	2008
Målning av fasader	2013
Stängning av sopnedkast	2013
Byte av utvändiga ståldörrar	2014
Renovering av soprum till förråd	2014
Investering av nya sopkassuner	2016

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

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

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor