



ÅRSREDOVISNING 2019

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 slutänden 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 Brf Opalen i Södertälje, 716417-7763 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 Folksam. 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. 1 lägenhet har varit upplåten som hyresrätt men vart under året upplåten som bostadsrätt, med tillträde 2020 med en bostadsyta 62 kvm. 1 lägenhet är upplåten som hyresrätt, med en bostadsyta på 91,5 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. Föreningen disponerar över en föreningslokal med yta 54 kvm.

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
Gun Bodbacka, Ledamot (HSB Södertälje representant)

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 2019-05-28.

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, Fastighetskötsel
One Service, Fastighetskötsel
Tibs Städtjänst, Trappstädning
Svensk Styrteknik, Styr och regler VVS
Com Hem, Kabel-TV
Bredbandsbolaget, Bredband
P-Service, Parkeringsövervakning
Hiss & El-Teknik, Hissar
Securitas, Bevakningsuppdrag
Securitas jourmontör, Fastighetsjour
Veronicas Mark och Trädgård, Parkskötsel
Firesafe Kidde, Brandsäkerhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2019-05-17.

Årets planerat underhåll

Nyanläggning av rabatter i anslutning till portar Fornhöjdsvägen 58-60, 62-64.
Nytt Gunnebo staket Fornhöjdsvägen 58-60.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent, Utbyte/renovering

Hissar, Preliminärt i samband med stambyte 2021-2023
El, Preliminärt i samband med stambyte 2021-2023
Ventilation, Preliminärt i samband med stambyte 2021-2023
Stambyte badrum och kök, Preliminärt 2021 - 2023
Stam fräsning, 2022
Fönster, 2028

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd, År

Fläktaggregat, renovering, 2020
Ventilation OVK, besiktning, 2020
Lekutrustning, ombyggnation, 2020
Byte av sand i sandlådor, 2020
Byte plastgolv i trapphus, 2022
OVK besiktning, 2023

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 5% inför 2020.

Medlemsinformation

Under året har 20 överlåtelse skett och 1 upplåtelse 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	1 207 573	1 720 794	1 618 815
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			1 500 000	-1 500 000	
Uttag ur yttre fond			-1 004 933	1 004 933	
Balanseras i ny räkning				1 618 815	-1 618 815
Årets resultat					2 036 813
Vid årets utgång	6 413 625	2 917 828	1 702 640	2 844 542	2 036 813

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Intäkter	13 203 093	12 901 267	12 787 323	12 414 956	12 260 948
Årets resultat	2 036 813	1 618 815	1 084 762	1 368 884	143 417
Soliditet %	34	30	27	25	22
Likviditet %	161	128	168	143	138
Snittränta lån den 31/12 %	1,0	0,7	0,7	1,2	2,3
Räntekänslighet %	2,3	2,5	2,7	2,8	2,9
Årsavgift i kr/ kvm	738	709	700	685	678
Skuldsättning i kr/ kvm	1 711	1 794	1 870	1 933	1 991
Sparande i kr/ kvm	242	221	273		
Energikostnad i kr/ kvm	218	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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		4 505 845	5 915 348
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		13 203 093	12 901 267
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		4 790	4 966
Ökning av kortfristiga skulder		358 957	-
Summa årets flöde in		13 566 840	12 906 233
Pengar ut			
Driftskostnader		-7 882 529	-7 999 352
Övriga externa kostnader		-740 046	-734 901
Underhåll enligt plan		-909 080	-1 004 933
Personalkostnader		-313 976	-300 808
Köp av anläggningstillgångar		-95 670	-2 436 228
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-353 346	-294 465
Ökning av kortfristiga fordringar		76 113	-179 384
Minskning av kortfristiga skulder		-	-138 135
Amortering av lån		-1 345 000	-1 227 531
Summa årets flöde ut		-11 563 534	-14 315 737
Summa av kassaflödet		2 003 306	-1 409 504
Likvida medel vid årets början		4 505 845	5 915 349
Likvida medel vid årets slut		6 509 151	4 505 845

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 844 542
Årets resultat	2 036 813
Summa	<u>4 881 355</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-909 080
Överföring till yttre fond	1 500 000
Balanseras i ny räkning	<u>4 290 435</u>
	4 881 355

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	13 203 093	12 901 267
Summa rörelseintäkter		13 203 093	12 901 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 882 529	-7 999 352
Övriga externa kostnader	4	-740 047	-734 900
Underhåll enligt plan	5	-909 080	-1 004 933
Personalkostnader och arvoden	6	-313 976	-300 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-972 092	-952 960
Rörelseresultat		2 385 369	1 908 314
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 790	4 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 346	-294 465
Resultat efter finansiella poster		2 036 813	1 618 815
Årets resultat		2 036 813	1 618 815

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 465 185	40 418 143
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	76 536	-
		<u>39 541 721</u>	<u>40 418 143</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 542 221</u>	<u>40 418 643</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 819	2 325
Övriga fordringar		118 233	261 834
Avräkningskonto HSB Södertälje		6 509 151	4 505 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	550 492	519 497
		<u>7 216 695</u>	<u>5 289 501</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 216 695</u>	<u>5 289 501</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 758 916</u>	<u>45 708 144</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 413 625	6 413 625
Fond för yttre underhåll		1 702 640	1 207 573
Upplåtelseavgifter		2 917 828	2 917 828
		<u>11 034 093</u>	<u>10 539 026</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 844 542	1 720 794
Årets resultat		2 036 813	1 618 815
		<u>4 881 355</u>	<u>3 339 609</u>
Summa eget kapital		<u>15 915 448</u>	<u>13 878 635</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 779 038	12 429 886
		<u>14 779 038</u>	<u>12 429 886</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 914 886	16 609 038
Leverantörsskulder		1 045 374	1 059 745
Skatteskulder		14 703	5 103
Övriga kortfristiga skulder	11	352 009	289 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 737 458	1 436 325
		<u>16 064 430</u>	<u>19 399 623</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 758 916</u>	<u>45 708 144</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 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 780 741	11 347 226
Hyror, bostäder	142 247	134 542
Hyror, förråd	43 992	51 042
Hyror, P-platser	444 420	446 572
Årsavgifter, el	727 070	719 458
Övriga intäkter	64 623	202 427
Summa	13 203 093	12 901 267

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	1 169 606	1 110 190
Fastighetsskötsel	1 325 617	1 386 410
Försäkringar	242 945	189 656
Kabel-tv/ bredband	449 994	449 919
Kommunal fastighetsavgift	330 480	320 880
Löpande underhåll	1 134 580	985 352
Sophantering	376 665	332 689
Uppvärmning	2 355 961	2 003 715
Vatten och avlopp	452 435	1 187 937
Övrigt	44 246	32 604
Summa	7 882 529	7 999 352

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	272 704	268 256
Föreningsverksamhet	91 621	47 489
Föreningsstämma/ styrelsemöte	9 164	9 048
Konsultarvoden	11 687	29 938
Kreditupplysningar	1 250	375
Kontorsmaterial och trycksaker	29 296	25 502
Medlemsavgift HSB	77 000	77 000
Pantförskrivningsavgifter	17 205	33 220
Postbefordran	18 186	20 333
Revisionsarvoden	24 400	18 163
Telefoni	6 729	6 448
Vicevärd/ förvaltare	135 559	133 996
Överlåtelseavgifter	24 363	41 708
Övriga förvaltningskostnader	20 812	22 075
Övrigt	71	1 349
Summa	740 047	734 900

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättstuga	-	44 988
Byggnader utvändigt	-	89 688
Markytor	909 080	870 257
Summa	909 080	1 004 933

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	187 200	177 833
Arvode, föreningsvald revisor	14 100	13 791
Övriga arvoden	30 750	39 542
Sociala avgifter	53 466	51 659
Övriga personalkostnader	28 460	17 983
Summa	313 976	300 808

Not 7 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	43 100 509	42 178 689
Ingående anskaffningsvärden mark	15 121 650	15 121 650
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	1 514 408	-
Årets investering byggnader	-	2 436 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 736 567	59 736 567
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 318 424	-18 365 464
Årets avskrivningar	-952 958	-952 960
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 271 382	-19 318 424
Redovisat värde vid årets slut	39 465 185	40 418 143
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	122 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	38 200 000	34 200 000
Summa	160 200 000	131 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Nyanskaffningar	95 670	-
Utgående anskaffningsvärde	95 670	-
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivning enligt plan	-19 134	-
Utgående avskrivning enligt plan	-19 134	-
Utgående redovisat värde	76 536	-

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	550 492	519 497
Summa	550 492	519 497

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	1,05	2020-10-14	9 395 386	9 895 386
Nordea Hypotek	1,02	2020-10-28	3 034 500	3 394 500
Nordea Hypotek	1,04	2023-01-18	7 352 770	7 637 770
Nordea Hypotek	0,80	2021-01-18	7 911 268	8 111 268
Summa			27 693 924	29 038 924
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 345 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			11 569 886	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 779 038	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 380 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			20 968 924	

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	39 482 500	39 482 500
Summa	39 482 500	39 482 500

Not 11 Övriga skulder

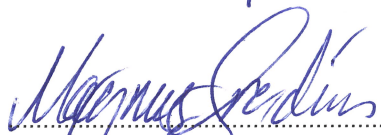
	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	1 072	1 717
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	260 178	275 998
Personalens källskatt	3 150	3 150
Redovisningskonto för moms	8 109	8 547
Tidigare HR såld som BR med tillträde 2020	79 500	-
Summa	352 009	289 412


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

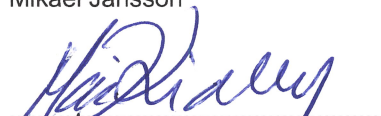
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 147 795	1 080 955
Upplupna räntekostnader	52 781	40 026
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	536 882	315 344
Summa	1 737 458	1 436 325


Underskrifter

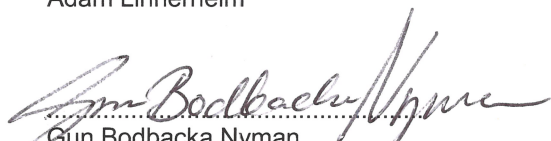
Södertälje den 16/4 2020



Magnus Gradin



Mikael Jansson


Marie Kivsky

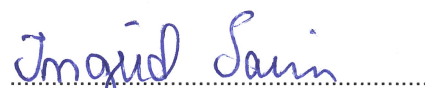

Adam Linnerheim


Gun Bodbacka Nyman



Mikael Holmberg

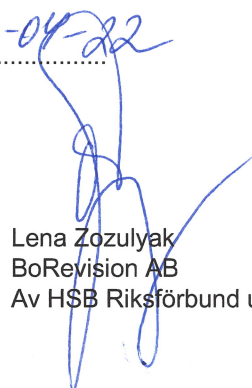

Maj-Lis A Johansson


Per-Axel Kollberg


Ingrid Sarin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-22


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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 22/04 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Helena Karhunen
Helena Karhunen
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Opalen i Södertälje

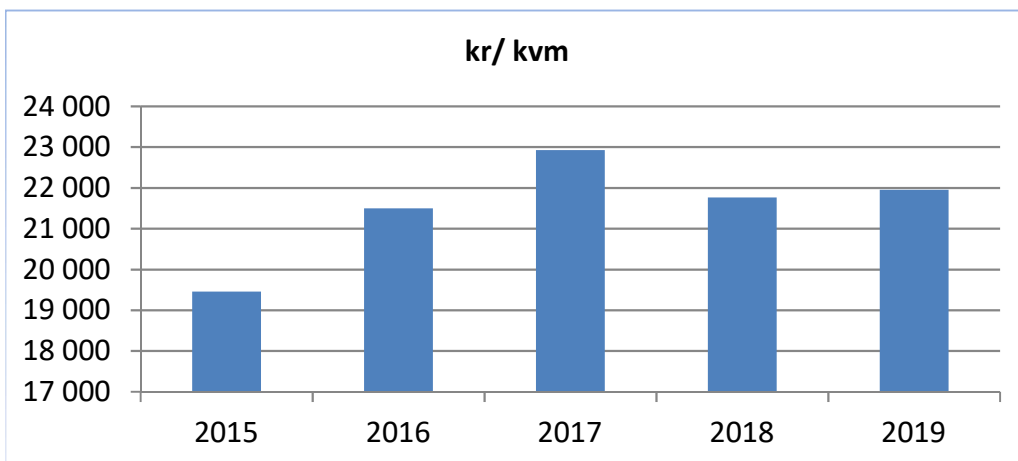
Fakta och statistik 2019

Fritidsverksamheten

Fritidsverksamheten under 2019 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 10 Augusti, genom Södermanland med besök på spårvägmuseet i Malmköping, handelsträdgården i Valla/Katrineholm, slutligen Rademacher museet i Eskilstuna vilket var mycket uppskattat. Lilla julafton genomfördes lördagen den 14/12. Vi arbetar vidare med grannsamverkan, 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 grannsamverkan.

Försäljningspris

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



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
Målning av balkongfronter och plåtdetaljer fasad och tak	2015
Investering av nya sokpassuner	2016
Byte av taktäckning, uppbyggnad av nya metallställningar för ventilation	2017
Byte av fjärrvärmeväxlare i undercentraler för värme Och varmvatten, komplettering av styrutrustning	2018
Asfaltering av parkeringsytor och gångbanor	2018
Nyanläggning av rabatter framför trapphus	2017-2019

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

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 likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar 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 det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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 runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 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.

