



ÅRSREDOVISNING 2021

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 16 186 kvm. 239 lägenheter är upplåtna som bostadsrätt, med en bostadsyta på 16 094,5 kvm. En 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
Maj-Lis Johansson	Vice Ordförande (Juridik ansvarig)
Per-Axel Kollberg	Ledamot (Studie-fritidsorganisatör)
Ingrid Sarin	Ledamot (Sekreterare / Informationsansvarig)
Magnus Gradin	Ledamot (Ansvarig hemsidan)
Mikael Jansson	Ledamot (Miljöansvarig)
Marie Kiovsky	Ledamot
Hélène Östlund	Ledamot
Gun Bodbacka	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden och 5 protokollförda sammanträden i stambytesgruppen, samt 3 projekteringsmöten med konsulter för stambytesprojekt.

Revisor

Revisor har varit Helena Karhunen med Mikael Nässen som suppleant, samt Lena Zozulyak revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor.

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-16.

Förvaltning

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

Företag

HSB Södertälje ek förening
HSB Södertälje ek förening
One Service
Tibs Städtjänst
Svensk Styrteknik
Com Hem
Bredbandsbolaget
P-Service
Hiss & El-Teknik
Securitas
Securitas jourmontör
Landscaping Trosa AB
Firesafe Kidde

Uppdrag

Ekonomisk förvaltning
Fastighetskötsel
Fastighetskötsel
Trappstädning
Styr och regler VVS
Kabel-TV
Bredband
Parkeringsövervakning
Hissar
Bevakningsuppdrag
Fastighetsjour
Parkskötsel
Brandsäkerhet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2021-05-21.

Årets investeringar

Inventering och projektering inför stambyte

Årets utförda underhåll

Rensning av ventilationskanaler mm utfördes 2021, åtgärder färdigt 2022.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 10% inför 2022.

Medlemsinformation

Under året har 10 överlåtelser skett. Föreningen hade 311 medlemmar vid årets utgång.

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Åtgärd	År	Uppskattad kostnad, Mkr
El	2023-2024	24
Stambyte badrum och kök	2023-2024	110
Elbilsladdning	2023-2024	0,6
Hissar	2024	10

Planerat underhåll

Åtgärd	År
Byte plastgolv i trapphus	2022 i samband med stambyte
Ventilation	2022-2024

Förändring i eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	6 438 516	4 137 937	2 293 560	4 290 435	3 615 098
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			911 000	-911 000	
Uttag ur yttre fond			-	-	
Balanseras i ny räkning				3 615 098	-3 615 098
Årets resultat					3 060 187
Vid årets utgång	6 438 516	4 137 937	3 204 560	6 994 533	3 060 187

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Intäkter	14 432 788	13 790 625	13 203 093	12 901 267	12 787 323
Årets resultat	3 060 187	3 615 098	2 036 813	1 618 815	1 084 762
Soliditet %	48	43	34	30	27
Likviditet %	248	212	161	128	168
Snittränta lån den 31/12 %	0,9	0,9	1,0	0,7	0,7
Räntekänslighet %	1,7	2,0	2,3	2,5	2,7
Årsavgift i kr/ kvm	813	775	738	709	700
Skuldsättning i kr/ kvm	1 404	1 531	1 711	1 794	1 870
Sparande i kr/ kvm	279	284	242	221	273
Energikostnad i kr/ kvm	208	197	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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		8 611 776	6 509 151
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		14 432 788	13 790 625
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		8 839	6 892
Upplåtelse bostadsrätt		-	1 245 000
Minskning av kortfristiga fordringar		23 878	30 645
Summa årets flöde in		14 465 505	15 073 162
Pengar ut			
Driftskostnader		-8 517 399	-7 794 298
Övriga externa kostnader		-676 814	-631 617
Underhåll enligt plan		-407 500	-
Personalkostnader		-474 077	-410 497
Köp av anläggningstillgångar		-498 103	-710 169
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-262 541	-362 079
Minskning av kortfristiga skulder		-24 833	-146 991
Amortering av lån		-2 046 268	-2 914 886
Summa årets flöde ut		-12 907 535	-12 970 537
Summa av kassaflödet		1 557 970	2 102 625
Likvida medel vid årets början		8 611 775	6 509 151
Likvida medel vid årets slut		10 169 745	8 611 776

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 994 533
Årets resultat	3 060 187
Summa	<u>10 054 720</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-407 500
Överföring till yttre fond	865 000
Balanseras i ny räkning	9 597 220
	<u>10 054 720</u>

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	14 432 788	13 790 625
Summa rörelseintäkter		14 432 788	13 790 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 517 399	-7 794 298
Övriga externa kostnader	4	-676 814	-631 617
Underhåll enligt plan	5	-407 500	-
Personalkostnader och arvoden	6	-474 077	-410 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 043 109	-983 928
Rörelseresultat		3 313 889	3 970 285
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 839	6 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 541	-362 079
Resultat efter finansiella poster		3 060 187	3 615 098
Årets resultat		3 060 187	3 615 098

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 186 585	39 210 560
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	38 268	57 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	498 103	-
		<u>38 722 956</u>	<u>39 267 962</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 723 456</u>	<u>39 268 462</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 349	57 263
Övriga fordringar		14 156	17 411
Avräkningskonto HSB Södertälje		10 169 745	8 611 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	628 517	602 225
		<u>10 822 767</u>	<u>9 288 675</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 822 767</u>	<u>9 288 675</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>49 546 223</u>	<u>48 557 137</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 438 516	6 438 516
Fond för yttre underhåll		3 204 560	2 293 560
Upplåtelseavgifter		4 137 937	4 137 937
		<u>13 781 013</u>	<u>12 870 013</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 994 533	4 290 435
Årets resultat		3 060 187	3 615 098
		<u>10 054 720</u>	<u>7 905 533</u>
Summa eget kapital		<u>23 835 733</u>	<u>20 775 546</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 497 770	6 782 770
		<u>6 497 770</u>	<u>6 782 770</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 235 000	17 996 268
Leverantörsskulder		809 268	1 101 973
Skatteskulder		32 073	27 183
Övriga kortfristiga skulder	12	265 666	263 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 870 713	1 609 839
		<u>19 212 720</u>	<u>20 998 821</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 546 223</u>	<u>48 557 137</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 1 459 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	13 075 546	12 452 443
Avgiftsbortfall	-	-4 148
Hyllor, bostäder	88 874	85 349
Hyllor, förråd	41 292	38 892
Hyllor, P-platser	501 675	446 784
Årsavgifter, el	593 432	656 104
Gästparkering	40 066	25 770
Övriga intäkter	91 903	89 431
Summa	14 432 788	13 790 625

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Elavgifter	1 150 679	1 078 564
Fastighetsskötsel	1 691 316	1 359 992
Försäkringar	281 492	267 157
Kabel-tv/ bredband	450 071	449 132
Kommunal fastighetsavgift	350 160	342 960
Löpande underhåll	1 313 273	1 020 297
Sophantering	338 431	365 734
Uppvärmning	2 211 242	2 108 858
Vatten och avlopp	711 951	706 997
Övrigt	18 784	94 607
Summa	8 517 399	7 794 298

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	373 825	277 960
Föreningsverksamhet	878	1 241
Föreningsstämma/ styrelsemöte	5 018	4 089
Konsultarvoden	46 732	17 752
Kreditupplysningar	156	125
Kontorsmaterial och trycksaker	26 794	20 425
Medlemsavgift HSB	77 000	77 000
Pantförskrivningsavgifter	16 188	12 278
Postbefordran	18 150	18 213
Revisionsarvoden	25 000	21 000
Telefoni	9 982	7 951
Vicevärd/ förvaltare	736	151 183
Överlåtelseavgifter	23 755	20 023
Konstaterad kundförlust	39 375	-
Övriga förvaltningskostnader	765	735
Övrigt	12 460	1 642
Summa	676 814	631 617

Not 5 Underhåll enligt plan

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ventilation	370 000	-
Lekplats	37 500	-
Summa	407 500	-

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode, styrelse	304 000	258 500
Arvode, föreningsvald revisor	14 500	14 500
Övriga arvoden	57 800	50 650
Sociala avgifter	75 071	65 048
Övriga personalkostnader	22 706	21 799
Summa	474 077	410 497

Not 7 Byggnader och mark

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

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	43 100 509	43 100 509
Ingående anskaffningsvärden mark	15 121 650	15 121 650
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	2 224 577	1 514 408
Årets investering markanläggningar	-	710 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 446 736	60 446 736
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 236 176	-20 271 381
Årets avskrivningar	-1 023 975	-964 794
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 260 151	-21 236 175
Redovisat värde vid årets slut	38 186 585	39 210 561
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	38 200 000	38 200 000
Summa	160 200 000	160 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	95 670	95 670
Utgående anskaffningsvärde	95 670	95 670
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-38 268	-19 134
Årets avskrivning enligt plan	-19 134	-19 134
Utgående avskrivning enligt plan	-57 402	-38 268
Utgående redovisat värde	38 268	57 402

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Årets investeringar	498 103	-
Redovisat värde vid årets slut	498 103	-

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	628 517	602 225
Summa	628 517	602 225

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2021-12-31	2020-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	-	Löst/Omplacerat	-	10 000 000
Nordea Hypotek	-	Löst/Omplacerat	-	7 711 268
Nordea Hypotek	0,84	2022-01-18	9 100 000	-
Nordea Hypotek	1,05	2023-01-18	6 782 770	7 067 770
Nordea Hypotek	0,77	2022-01-18	6 850 000	-
Summa			22 732 770	24 779 038

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 385 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	14 850 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 497 770

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 540 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 807 770

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	39 482 500	39 482 500
Summa	39 482 500	39 482 500

Not 12 Övriga skulder

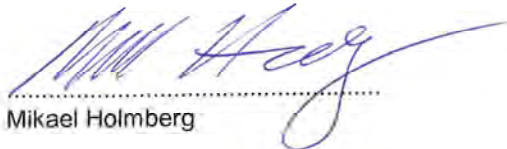
	2021-12-31	2020-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	510	1 072
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	253 639	254 392
Personalens källskatt	1 500	3 150
Redovisningskonto för moms	10 017	4 944
Summa	265 666	263 558

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 314 845	1 189 634
Upplupna räntekostnader	42 219	45 752
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 649	374 453
Summa	1 870 713	1 609 839

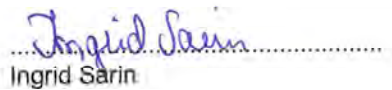
Underskrifter

Södertälje den 27/4-2022


Mikael Holmberg

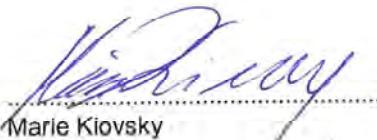

Maj-Lis Johansson


Per-Axel Kollberg


Ingrid Sarin


Maghus Gradin

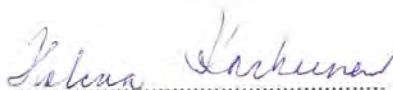

Mikael Jansson


Marie Kiofsky


Héléne Östlund


Gun Bodbacka

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-10


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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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. Risker 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.

07

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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.

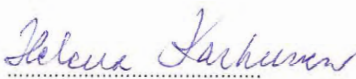
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/05 2022



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



.....
Helena Karhunen
Av föreningen vald revisor

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.

