



# ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

### **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 har varit upplåten som hyresrätt men vart under året upplåten som bostadsrätt, med tillträde i januari 2020. 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
Adam Linnerheim	Ledamot (Ansvarig hemsidan)
Mikael Jansson	Ledamot (Miljöansvarig)
Marie Kiovsky	Ledamot
Gun Bodbacka	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### **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 2020-06-10.

## **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 2020-06-04.

### **Årets investeringar**

Ombyggnation av lekutrustning har utförts under året.

### **Årets utförda underhåll**

Inga planerade underhåll har utförts under året.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjs med 5% inför 2021.

### **Medlemsinformation**

Under året har 18 överlåtelse skett. Föreningen hade 311 medlemmar vid årets utgång.

## **Framtida investeringar och underhåll**

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

### **Investeringar**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>
Hissar	2021-2023
El	2021-2023
Ventilation	2021-2023
Stambyte badrum och kök	2021-2023
Fönster	2028

### **Planerat underhåll**

<b>Åtgärd</b>	<b>År</b>
Ventilation OVK, besiktning	2021
Byte plastgolv i trapphus	2021

## Förändring i eget kapital

<b>Bundet eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	6 413 625	2 917 828	1 702 640	2 844 542	2 036 813
<b>Förändring under året</b>	24 891	1 220 109			
<b>Resultatdisposition</b>					
Reservering till yttre fond			1 500 000	-1 500 000	
Uttag ur yttre fond			-909 080	909 080	
Balanseras i ny räkning				2 036 813	-2 036 813
Årets resultat					3 615 098
<b>Vid årets utgång</b>	<b>6 438 516</b>	<b>4 137 937</b>	<b>2 293 560</b>	<b>4 290 435</b>	<b>3 615 098</b>

## Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Intäkter	13 790 625	13 203 093	12 901 267	12 787 323	12 414 956
Årets resultat	3 615 098	2 036 813	1 618 815	1 084 762	1 368 884
Soliditet %	43	34	30	27	25
Likviditet %	212	161	128	168	143
Snittränta lån den 31/12 %	0,9	1,0	0,7	0,7	1,2
Räntekänslighet %	2,0	2,3	2,5	2,7	2,8
Årsavgift i kr/ kvm	775	738	709	700	685
Skuldsättning i kr/ kvm	1 531	1 711	1 794	1 870	1 933
Sparande i kr/ kvm	284	242	221	273	-
Energikostnad i kr/ kvm	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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 509 151</b>	<b>4 505 845</b>
<b>Pengar in</b>			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		13 790 625	13 203 093
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		6 892	4 790
Upplåtelse bostadsrätt		1 245 000	-
Minskning av kortfristiga fordringar		30 645	76 113
Ökning av kortfristiga skulder		-	358 957
<b>Summa årets flöde in</b>		<b>15 073 162</b>	<b>13 642 953</b>
<b>Pengar ut</b>			
Driftskostnader		-7 794 298	-7 882 529
Övriga externa kostnader		-631 617	-740 046
Underhåll enligt plan		-	-909 080
Personalkostnader		-410 497	-313 976
Köp av anläggningstillgångar		-710 169	-95 670
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-362 079	-353 346
Minskning av kortfristiga skulder		-146 991	-
Amortering av lån		-2 914 886	-1 345 000
<b>Summa årets flöde ut</b>		<b>-12 970 537</b>	<b>-11 639 647</b>
<b>Summa av kassaflödet</b>		<b>2 102 625</b>	<b>2 003 306</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 509 151</b>	<b>4 505 845</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>8 611 776</b>	<b>6 509 151</b>

## **Resultatdisposition**

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	4 290 435
Årets resultat	3 615 098
Summa	<u>7 905 533</u>

### **Styrelsen föreslår följande disposition**

Uttag ur yttre fond	-
Överföring till yttre fond	911 000
Balanseras i ny räkning	<u>6 994 533</u>
	7 905 533

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning	2	13 790 625	13 203 093
<b>Summa rörelseintäkter</b>		13 790 625	13 203 093
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 794 298	-7 882 529
Övriga externa kostnader	4	-631 617	-740 047
Underhåll enligt plan	5	-	-909 080
Personalkostnader och arvoden	6	-410 497	-313 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-983 928	-972 092
<b>Rörelseresultat</b>		3 970 285	2 385 369
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 892	4 790
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 079	-353 346
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		3 615 098	2 036 813
<b>Årets resultat</b>		3 615 098	2 036 813

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	39 210 560	39 465 185
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	57 402	76 536
		<u>39 267 962</u>	<u>39 541 721</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>39 268 462</u>	<u>39 542 221</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		57 263	38 819
Övriga fordringar		17 411	118 233
Avräkningskonto HSB Södertälje		8 611 776	6 509 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	602 225	550 492
		<u>9 288 675</u>	<u>7 216 695</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 288 675</u>	<u>7 216 695</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>48 557 137</u>	<u>46 758 916</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 438 516	6 413 625
Fond för yttre underhåll		2 293 560	1 702 640
Upplåtelseavgifter		4 137 937	2 917 828
		<u>12 870 013</u>	<u>11 034 093</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 290 435	2 844 542
Årets resultat		3 615 098	2 036 813
		<u>7 905 533</u>	<u>4 881 355</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 775 546</u>	<u>15 915 448</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 782 770	14 779 038
		<u>6 782 770</u>	<u>14 779 038</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	17 996 268	12 914 886
Leverantörsskulder		1 101 973	1 045 374
Skatteskulder		27 183	14 703
Övriga kortfristiga skulder	11	263 558	352 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 609 839	1 737 458
		<u>20 998 821</u>	<u>16 064 430</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>48 557 137</u>	<u>46 758 916</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 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 537 792	11 941 164
Avgiftsbortfall	-4 148	-18 176
Hyror, förråd	38 892	43 992
Hyror, P-platser	446 784	444 420
Årsavgifter, el	656 104	727 070
Gästparkering	25 770	32 437
Övriga intäkter	89 431	32 186
<b>Summa</b>	<b>13 790 625</b>	<b>13 203 093</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elavgifter	1 078 564	1 169 606
Fastighetsskötsel	1 359 992	1 325 617
Försäkringar	267 157	242 945
Kabel-tv/ bredband	449 132	449 994
Kommunal fastighetsavgift	342 960	330 480
Löpande underhåll	1 020 297	1 134 580
Sophantering	365 734	376 665
Uppvärmning	2 108 858	2 355 961
Vatten och avlopp	706 997	452 435
Övrigt	94 607	44 246
<b>Summa</b>	<b>7 794 298</b>	<b>7 882 529</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	277 960	272 704
Föreningsverksamhet	1 241	91 621
Föreningsstämma/ styrelsemöte	4 089	9 164
Konsultarvoden	17 752	11 687
Kreditupplysningar	125	1 250
Kontorsmaterial och trycksaker	20 425	29 296
Medlemsavgift HSB	77 000	77 000
Pantförskrivningsavgifter	12 278	17 205
Postbefordran	18 213	18 186
Revisionsarvoden	21 000	24 400
Telefoni	7 951	6 729
Vicevärd/ förvaltare	151 183	135 559
Överlåtelseavgifter	20 023	24 363
Övriga förvaltningskostnader	735	20 812
Övrigt	1 642	71
<b>Summa</b>	<b>631 617</b>	<b>740 047</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Markytor	-	909 080
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>909 080</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode, styrelse	258 500	187 200
Arvode, föreningsvald revisor	14 500	14 100
Övriga arvoden	50 650	30 750
Sociala avgifter	65 048	53 466
Övriga personalkostnader	21 799	28 460
<b>Summa</b>	<b>410 497</b>	<b>313 976</b>

## Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	43 100 509	43 100 509
Ingående anskaffningsvärden mark	15 121 650	15 121 650
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	1 514 408	1 514 408
Årets investering markanläggningar	710 169	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 446 736</b>	<b>59 736 567</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-20 271 381	-19 318 424
Årets avskrivningar	-964 795	-952 958
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 236 176</b>	<b>-20 271 382</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 210 560</b>	<b>39 465 185</b>
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	38 200 000	38 200 000
<b>Summa</b>	<b>160 200 000</b>	<b>160 200 000</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	95 670	-
Nyanskaffningar	-	95 670
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 670</b>	<b>95 670</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-19 134	-
Årets avskrivning enligt plan	-19 134	-19 134
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-38 268</b>	<b>-19 134</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 402</b>	<b>76 536</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	602 225	550 492
<b>Summa</b>	<b>602 225</b>	<b>550 492</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	-	Löst/Omplacerat	-	9 395 386
Nordea Hypotek	-	Löst/Omplacerat	-	3 034 500
Nordea Hypotek	0,79	2021-10-14	10 000 000	-
Nordea Hypotek	1,05	2023-01-18	7 067 770	7 352 770
Nordea Hypotek	0,83	2021-01-18	7 711 268	7 911 268
<b>Summa</b>			<b>24 779 038</b>	<b>27 693 924</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till	1 385 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	16 611 268
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>6 782 770</b>

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 540 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	17 854 038

## Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	39 482 500	39 482 500
<b>Summa</b>	<b>39 482 500</b>	<b>39 482 500</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	1 072	1 072
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	254 392	260 178
Personalens källskatt	3 150	3 150
Redovisningskonto för moms	4 944	8 109
Övrigt	-	79 500
<b>Summa</b>	<b>263 558</b>	<b>352 009</b>

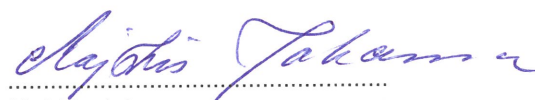
## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 189 634	1 147 795
Upplupna räntekostnader	45 752	52 781
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374 453	536 882
<b>Summa</b>	<b>1 609 839</b>	<b>1 737 458</b>

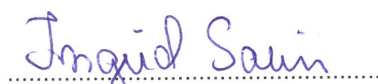
## Underskrifter

Södertälje den 28/4 2021

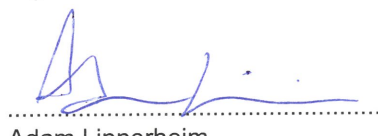
  
.....  
Mikael Holmberg

  
.....  
Maj-Lis Johansson

  
.....  
Per-Axel Kollberg

  
.....  
Ingrid Sarin

  
.....  
Magnus Gradin


  
.....  
Adam Linnerheim

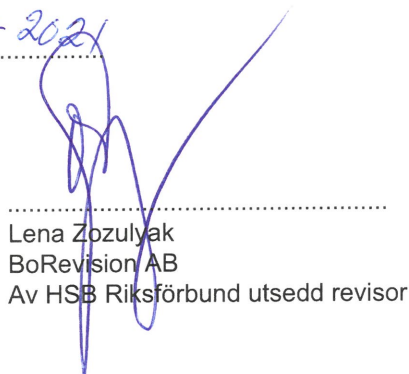
  
.....  
Mikael Jansson

  
.....  
Marie Kiofsky

  
.....  
Gun Bodbacka

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2021

  
.....  
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 2020.

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 2020 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. 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller såsidosättande 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.

02

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Opalen i Södertälje för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

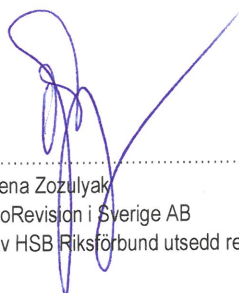
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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

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

Stockholm den 27/5-2021

  
Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Helena Karhunen  
Av föreningen vald revisor

# HSB Brf Opalen i Södertälje

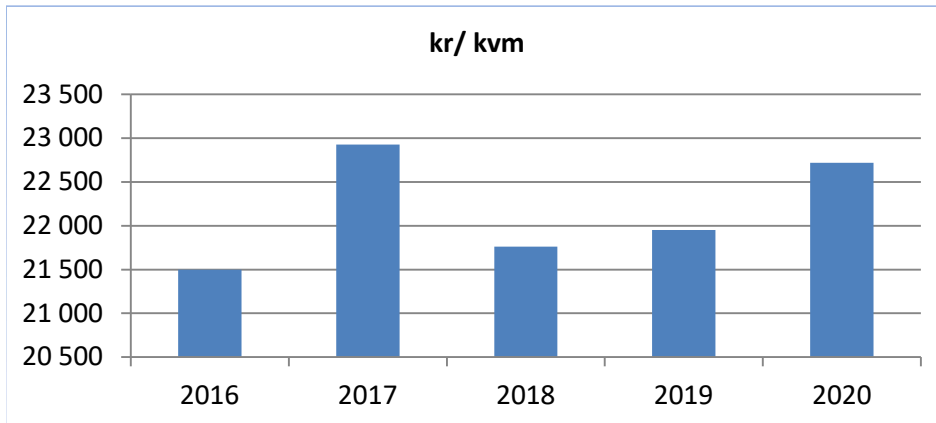
## Fakta och statistik 2020

### Fritidsverksamheten

Fritidsverksamheten har under 2020 legat nere på grund av pandemin.

### 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 stäldörrar	2014
Renovering av soprum till förråd	2014
Målning av balkongfronter och plåtdetaljer fasad och tak	2015
Investering av nya sopkassuner	2016
Byte av taktäckning, uppbyggnad av nya metallställningar för ventilation	2017
Byte av fjärrvärmexlare 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.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)