



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, Fastighetsskötsel
One Service, Fastighetsskötsel
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

Stadseenlig 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/reovering

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, reovering, 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	4 290 435
	<u>4 881 355</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>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

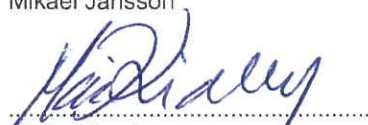
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 147 795	1 080 955
Upplupna räntekostnader	52 781	40 026
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	536 882	315 344
	1 737 458	1 436 325


Underskrifter

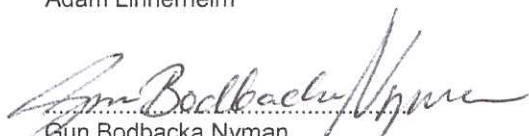
Södertälje den 16/4 2020


Magnus Gradin


Mikael Jansson


Marie Kiovsy


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