



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 samt Opalen 1. Fastigheterna byggdes år 1972 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I fastighetsförsäkring ingår styrelseansvarsförsäkring, bostadsrättstillägg samt 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	Ledamot Vice Ordförande (Juridik ansvarig)
Per-Axel Kollberg	Ledamot (Studie-fritidsorganisatör)
Ingrid Sarin	Ledamot (Sekreterare / Informationsansvarig)
Magnus Gradin	Ledamot (Ansvarig hemsidan)
Hélène Östlund	Ledamot
Mikael Jansson	Ledamot (Miljöansvarig)
Marie Kiovsky	Ledamot
Peter Lansfalk	Ledamot
Gun Bodbacka	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden och 1 protokollförda Sammanträden i stambytesgruppen.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Robert Holmlund sammankallande, samt Magdolna Buzas.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-08. Extrastämma avhölls 2022-04-27.

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
 Telenor AB
 P-Service
 Hiss & El-Teknik
 Securitas
 Securitas jourmontör
 Landscaping Trosa AB
 Firesafe Kidde

Uppdrag

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes senast 2022-04-20.

Årets investeringar

Projektering för stambyte.
 Projektering för el- och telesystem.
 Förstudie solceller.

Årets utförda underhåll

Underhåll av entrédörrar, tvättstuga samt lekpark.
 Rensning av ventilationskanaler (OVK) utfördes 2021, åtgärder färdigt 2022.
 Iordningställande av skyddsrum.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 8% inför 2023.

Medlemsinformation

Under året har 12 överlåtelse skett. Föreningen hade 307 medlemmar vid årets utgång.

07

Framtida investeringar och underhåll

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Investeringar

Åtgärd	År
El	2023-2026
Stambyte badrum och kök	2023-2026
Elbilsladdning	2023-2026
Hissar	2023-2026
Fönster	2028

Planerat underhåll

Åtgärd	År
Byte plastgolv i trapphus	I samband med stambyte 02

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	6 438 516	4 137 937	3 204 560	6 994 533	3 060 187
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			865 000	-865 000	
Uttag ur yttre fond			-407 500	407 500	
Balanseras i ny räkning				3 060 187	-3 060 187
Årets resultat					4 750 534
Vid årets utgång	6 438 516	4 137 937	3 662 060	9 597 220	4 750 534

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Intäkter	15 767 364	14 432 788	13 790 625	13 203 093	12 901 267
Årets resultat	4 750 534	3 060 187	3 615 098	2 036 813	1 618 815
Soliditet %	54	48	43	34	30
Likviditet %	326	248	212	161	128
Snittränta lån den 31/12 %	2,6	0,9	0,9	1,0	0,7
Räntekänslighet %	1,5	1,7	2,0	2,3	2,5
Årsavgift i kr/ kvm	895	813	775	738	709
Skuldsättning i kr/ kvm	1 319	1 404	1 531	1 711	1 794
Sparande i kr/ kvm	378	279	284	242	221
Energikostnad i kr/ kvm	199	208	197	218	192

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		10 169 745	8 611 776
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		15 767 364	14 432 788
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		73 524	8 839
Upplåtelse bostadsrätt		-	-
Minskning av kortfristiga fordringar		88 629	23 878
Ökning av kortfristiga skulder		294 449	-
Summa årets flöde in		16 223 966	14 465 505
Pengar ut			
Driftskostnader		-8 019 258	-8 517 399
Övriga externa kostnader		-765 174	-676 814
Underhåll enligt plan		-323 541	-407 500
Personalkostnader		-597 668	-474 077
Pågående nyanläggningar, årets investering		-348 347	-498 103
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-341 604	-262 541
Minskning av kortfristiga skulder		-	-24 833
Amortering av lån		-1 385 000	-2 046 268
Summa årets flöde ut		-11 780 592	-12 907 535
Summa av kassaflödet		4 443 374	1 557 970
Likvida medel vid årets början		10 169 745	8 611 775
Likvida medel vid årets slut		14 613 119	10 169 745

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	9 597 220
Årets resultat	4 750 534
Summa	14 347 754

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-323 541
Överföring till yttre fond	879 000
Balanseras i ny räkning	13 792 295
	14 347 754

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

02

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	15 767 364	14 432 788
Summa rörelseintäkter		15 767 364	14 432 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 019 258	-8 517 399
Övriga externa kostnader	4	-765 174	-676 814
Underhåll enligt plan	5	-323 541	-407 500
Personalkostnader och arvoden	6	-597 668	-474 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 043 109	-1 043 109
Rörelseresultat		5 018 614	3 313 889
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73 524	8 839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 604	-262 541
Resultat efter finansiella poster		4 750 534	3 060 187
Årets resultat		4 750 534	3 060 187

07

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	37 162 610	38 186 585
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	19 134	38 268
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	846 450	498 103
		<u>38 028 194</u>	<u>38 722 956</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 028 694</u>	<u>38 723 456</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 429	10 349
Övriga fordringar		5 354	14 156
Avräkningskonto HSB Södertälje		14 613 119	10 169 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	542 611	628 517
		<u>15 177 513</u>	<u>10 822 767</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 177 513</u>	<u>10 822 767</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 206 207</u>	<u>49 546 223</u>

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 438 516	6 438 516
Fond för yttre underhåll		3 662 060	3 204 560
Upplåtelseavgifter		4 137 937	4 137 937
		<u>14 238 513</u>	<u>13 781 013</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 597 220	6 994 533
Årets resultat		4 750 534	3 060 187
		<u>14 347 754</u>	<u>10 054 720</u>
Summa eget kapital		<u>28 586 267</u>	<u>23 835 733</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	6 497 770
		<u>-</u>	<u>6 497 770</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	21 347 770	16 235 000
Leverantörsskulder		699 564	809 268
Skatteskulder		37 617	32 073
Övriga kortfristiga skulder	12	257 179	265 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 277 810	1 870 713
		<u>24 619 940</u>	<u>19 212 720</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 206 207</u>	<u>49 546 223</u>

02

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 1519 kronor per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 390 182	13 075 546
Återbäring från HSB Södertälje	23 245	-
Hyor, bostäder	88 874	88 874
Hyor, förråd	52 692	41 292
Hyor, P-platser	516 590	501 675
Årsavgifter, el	560 585	593 432
Gästparkering	61 522	40 066
Övriga intäkter	73 674	91 903
Summa	15 767 364	14 432 788

02

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Elavgifter	1 059 663	1 150 679
Fastighetsskötsel	1 658 700	1 691 316
Försäkringar	283 581	281 492
Försäkringsärende	210 296	142 338
Kabel-tv/ bredband	451 047	450 071
Kommunal fastighetsavgift	364 560	350 160
Löpande underhåll	618 782	1 170 935
Sophantering	327 822	338 431
Uppvärmning	2 167 331	2 211 242
Vatten och avlopp	847 135	711 951
Övrigt	30 341	18 784
Summa	8 019 258	8 517 399

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	303 918	373 825
Föreningsverksamhet	35 312	878
Föreningsstämma/ styrelsemöte	5 785	5 018
Konsultarvoden	13 500	46 732
Kreditupplysningar	4 376	156
Kontorsmaterial och trycksaker	20 974	26 794
Medlemsavgift HSB	77 300	77 000
Pantförskrivningsavgifter	10 133	16 188
Postbefordran	-	18 150
Revisionsarvoden	22 000	25 000
Telefoni	7 239	9 982
Underhållsplan	44 739	-
Vicevärd/ förvaltare	155 207	736
Överlåtelseavgifter	21 700	23 755
Konstaterad kundförlust	-	39 375
Övriga förvaltningskostnader	39 809	765
Övrigt	3 182	12 460
Summa	765 174	676 814

Not 5 Underhåll enligt plan

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Skyddsrum	200 000	-
Tvättstuga	54 729	-
Entredörrar	21 986	
Lekplats	46 826	37 500
Ventilation	-	370 000
Summa	323 541	407 500

02

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvode, styrelse	397 000	304 000
Arvode, föreningsvald revisor	14 500	14 500
Övriga arvoden	62 001	57 800
Sociala avgifter	102 555	75 071
Övriga personalkostnader	21 612	22 706
Summa	597 668	474 077

Not 7 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade 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	2 224 577
Årets investering markanläggningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 446 736	60 446 736
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 260 151	-21 236 176
Årets avskrivningar	-1 023 975	-1 023 975
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 284 126	-22 260 151
Redovisat värde vid årets slut	37 162 610	38 186 585
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	149 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	48 400 000	38 200 000
Summa	197 400 000	160 200 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	95 670	95 670
Utgående anskaffningsvärde	95 670	95 670
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-57 402	-38 268
Årets avskrivning enligt plan	-19 134	-19 134
Utgående avskrivning enligt plan	-76 536	-57 402
Utgående redovisat värde	19 134	38 268

02

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	498 103	
Årets investeringar	348 347	498 103
Redovisat värde vid årets slut	846 450	498 103

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	542 611	628 517
Summa	542 611	628 517

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31		
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	2,52	Rörligt	14 850 000	9 100 000
Nordea Hypotek	2,88	Rörligt	6 497 770	6 782 770
Nordea Hypotek	0,77	Omplacerat 2022	-	6 850 000
Summa			21 347 770	22 732 770
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 385 000	
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			19 962 770	
Amortering inom 5år beräknas uppgå till			6 925 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			14 422 770	

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	39 482 500	39 482 500
Summa	39 482 500	39 482 500

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Arbetsgivaravgifter	306	510
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	240 592	253 639
Personalens källskatt	900	1 500
Redovisningskonto för moms	15 381	10 017
Summa	257 179	265 666


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 425 515	1 314 845
Upplupna räntekostnader	96 745	42 219
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	755 550	513 649
Summa	2 277 810	1 870 713


02


Underskrifter


Södertälje den 20230425


.....
Mikael Holmberg



.....
Maj-Lis Johansson



.....
Per-Axel Kollberg


.....
Ingrid Sarin


.....
Magnus Gradin


.....
Héléne Östlund



.....
Mikael Jansson

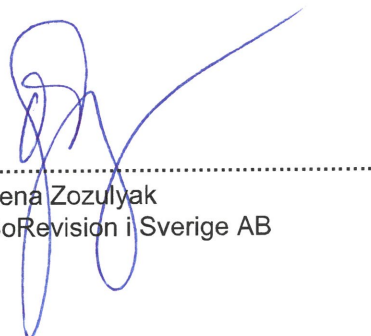

.....
Marie Kiofsky


.....
Peter Lansfalk


.....
Gun Bodbacka

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-02


.....
Helena Karhunen
Av föreningen vald revisorer


.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB

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 2022.

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 2022 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 från BoRevision 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 21/05 2023

.....
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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

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