



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 samt Opalen. 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 162 parkeringsplatser varav 67 är med elstolpe, totalt 213 parkeringsplatser. Dessutom 5 som används som gästparkering. Föreningen har 19 förråd. Föreningen disponerar över en föreningslokal med yta 54 kvm.

Styrelse

Peter Lansfalk	Ordförande
Marie Kiofsky	Ledamot, Sekreterare
Fadi Imad Saeed	Ledamot, Vice Ordförande
Hélène Östlund	Ledamot
Javier Lopez	Ledamot miljöombud, studie- och fritidsansvarig
Gun Bodbacka	Ledamot utsedd av HSB Södertälje

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen består av Turid Barrestig sammankallande, Ann-Christine Lundh, samt Aram Ghaiad.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes löpande under verksamhetsåret.

Årets utförda åtgärder

Projektplanering parkeringsplatser
Projektplanering stambyte
Översyn och åtgärder av skyddsrum
Renovering av en hiss

Årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 6% inför 2024.

Medlemsinformation

Under året har 17 överlåtelse skett. Föreningen hade 310 medlemmar vid årets utgång.

Planerade åtgärder

Tidpunkter och kostnader är uppskattningar och kan komma att förändras.

Åtgärd	År
Tvättmaskiner	2024
Formbar leksand (sandlåda)	2024
Bygga ut antalet parkeringsplatser	2024
Laddstationer	2024
Sopkasuner	2024
Beskära träd	2024
Stambyte	2025

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	3 662 060	9 597 220	4 750 534
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			879 000	-879 000	
Uttag ur yttre fond			-323 541	323 541	
Balanseras i ny räkning				4 750 534	-4 750 534
Årets resultat					5 467 878
Vid årets utgång	6 438 516	4 137 937	4 217 519	13 792 295	5 467 878

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Intäkter	17 443 928	15 767 364	14 432 788	13 790 625	13 203 093
Årets resultat	5 467 878	4 750 534	3 060 187	3 615 098	2 036 813
Kassaflöde	3 194 334	4 443 374	1 557 970	2 102 625	2 003 306
Soliditet %	61	54	48	43	34
Likviditet %	420	326	248	212	161
Snittränta lån den 31/12 %	4,9	2,6	0,9	0,9	1
Räntekänslighet %	1,2	1,5	1,7	2	2,3
Årsavgift i kr/ kvm	966	895	813	775	738
Skuldsättning i kr/ kvm	1 161	1 319	1 404	1 531	1 711
Sparande i kr/ kvm	422	378	279	284	242
Energikostnad i kr/ kvm	247	217			

Intäkter: Företrädesvis årsavgifter, d.v.s. pengar in till föreningen

Årets resultat: Skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader

Årets kassaflöde: Nettot av inbetalningar och utbetalningar

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, vatten och el delat med total boyta och lokalyta.

*exkl eventuella relaterade intäkter

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	13 792 295
Årets resultat	5 467 878
Summa	19 260 173

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre fond	-505 853
Överföring till yttre fond	837 000
Balanseras i ny räkning	18 929 026
	19 260 173

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	17 443 928	15 767 364
Summa rörelseintäkter		17 443 928	15 767 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 451 818	-8 019 258
Övriga externa kostnader	4	-793 719	-765 174
Underhåll enligt plan	5	-505 853	-323 541
Personalkostnader och arvoden	6	-537 091	-597 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-861 370	-1 043 109
Rörelseresultat		6 294 077	5 018 614
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 543	73 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-851 742	-341 604
Resultat efter finansiella poster		5 467 878	4 750 534
Årets resultat		5 467 878	4 750 534

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 320 374	37 162 610
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	19 134
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	791 950	846 450
		<u>37 112 324</u>	<u>38 028 194</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 112 824</u>	<u>38 028 694</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 606	16 429
Övriga fordringar		425 757	5 354
Avräkningskonto HSB Södertälje		17 807 454	14 613 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	606 961	542 611
		<u>18 841 778</u>	<u>15 177 513</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>18 841 778</u>	<u>15 177 513</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>55 954 602</u>	<u>53 206 207</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 438 516	6 438 516
Fond för yttre underhåll		4 217 519	3 662 060
Upplåtelseavgifter		4 137 937	4 137 937
		<u>14 793 972</u>	<u>14 238 513</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 792 295	9 597 220
Årets resultat		5 467 878	4 750 534
		<u>19 260 173</u>	<u>14 347 754</u>
Summa eget kapital		<u>34 054 145</u>	<u>28 586 267</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 800 000	21 347 770
Leverantörsskulder		724 976	699 564
Skatteskulder		32 734	37 617
Övriga kortfristiga skulder	12	254 894	257 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 087 853	2 277 810
		<u>21 900 457</u>	<u>24 619 940</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 954 602</u>	<u>53 206 207</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 467 878	4 750 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		861 370	1 043 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 329 248	5 793 643
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-469 932	88 629
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-171 712	294 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 687 604	6 176 721
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		54 500	-348 347
Kassaflöde från investeringsverksamheten		54 500	-348 347
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 547 770	-1 385 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 547 770	-1 385 000
Årets kassaflöde		3 194 334	4 443 374
Likvida medel vid årets början		14 613 120	10 169 745
Likvida medel vid årets slut		17 807 454	14 613 119

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 1589 kronor per lägenhet.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	15 546 040	14 390 182
Återbäring från HSB Södertälje	-	23 245
Elprisstöd	419 420	-
Hyror, bostäder	94 206	88 874
Hyror, förråd	54 117	52 692
Hyror, P-platser	527 172	516 590
Årsavgifter, el	671 236	560 585
Gästparkering	75 747	61 522
Övriga intäkter	55 990	73 674
Summa	17 443 928	15 767 364

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter	1 802 597	1 059 663
Fastighetsskötsel	1 705 796	1 658 700
Försäkringar	358 366	283 581
Försäkringsärende	35 157	210 296
Kabel-tv/ bredband	450 468	451 047
Kommunal fastighetsavgift	381 360	364 560
Löpande underhåll	463 706	618 782
Sophantering	349 397	327 822
Uppvärmning	1 956 107	2 167 331
Vatten och avlopp	905 518	847 135
Övrigt	43 346	30 341
Summa	8 451 818	8 019 258

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	308 029	303 918
Föreningsverksamhet	3 563	35 312
Föreningsstämma/ styrelsemöte	6 335	5 785
Konsultarvoden	62 500	13 500
Kreditupplysningar	3 375	4 376
Kontorsmaterial och trycksaker	26 742	20 974
Medlemsavgift HSB	77 000	77 300
Pantförskrivningsavgifter	6 300	10 133
Postbefordran	18 150	-
Revisionsarvoden	24 750	22 000
Telefoni	11 545	7 239
Datakommunikation	23 125	-
Underhållsplan	45 344	44 739
Vicevärd/ förvaltare	110 207	155 207
Överlåtelseavgifter	14 439	21 700
Övriga förvaltningskostnader	48 391	39 809
Övrigt	3 924	3 182
Summa	793 719	765 174

Not 5 Underhåll enligt plan

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gemensamma utrymmen	73 569	-
Ventilation	12 500	-
Hissar	302 391	-
Mark	117 393	-
Underhåll, föregående år	-	323 541
Summa	505 853	323 541

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode, styrelse*	395 000	397 000
Arvode, föreningsvald revisor	14 500	14 500
Övriga arvoden*	15 000	62 001
Sociala avgifter	92 216	102 555
Övriga personalkostnader	20 375	21 612
*Årets arvode avser föregående års verksamhet		
Summa	537 091	597 668

Not 7 Byggnader och mark

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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	43 100 509	43 100 509
Ingående anskaffningsvärden mark	15 121 650	15 121 650
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	2 224 577	2 224 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 446 736	60 446 736
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 284 126	-22 260 151
Årets avskrivningar	-842 236	-1 023 975
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 126 362	-23 284 126
Redovisat värde vid årets slut	36 320 374	37 162 610
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	48 400 000	48 400 000
Summa	197 400 000	197 400 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	95 670	95 670
Utgående anskaffningsvärde	95 670	95 670
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-76 536	-57 402
Årets avskrivning enligt plan	-19 134	-19 134
Utgående avskrivning enligt plan	-95 670	-76 536
Utgående redovisat värde	-	19 134

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	846 450	498 103
Årets investeringar	8 000	348 347
Omklassificeringar	-62 500	-
Redovisat värde vid årets slut	791 950	846 450

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	606 961	542 611
Summa	606 961	542 611

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31		
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	4,88	2024-01-18	18 800 000	-
Nordea Hypotek	2,52	Omplacerat 2023	-	14 850 000
Nordea Hypotek	2,88	Omplacerat 2023	-	6 497 770
Summa			18 800 000	21 347 770

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 385 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 17 415 000

Amortering inom 5år beräknas uppgå till 6 925 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 11 875 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	39 482 500	39 482 500
Summa	39 482 500	39 482 500

Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Arbetsgivaravgifter	-	306
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	235 957	240 592
Personalens källskatt	-	900
Redovisningskonto för moms	18 937	15 381
Summa	254 894	257 179

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 513 331	1 317 777
Upplupna räntekostnader	190 937	96 745
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	383 585	863 288
Summa	2 087 853	2 277 810

Underskrifter

Via digital signering

.....
Peter Lansfalk

.....
Marie Kiovsky

.....
Fadi Imad Saeed

.....
Hélène Östlund

.....
Javier Lopez

.....
Gun Bodbacka

Vår revisionsberättelse har lämnats via digital signering

.....
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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

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