



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB brf Topasen

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 Topasen i Södertälje, 716417-7771 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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

Brf Topasen bildades 1982, då de fem fastigheterna som upplåtits med hyresrätt friköptes från hyresvärderna. Föreningen friköpte år 2007 marken till Topasen 1-2 samt år 2009 marken till Topasen 3. Fastigheterna på Fornhöjdsvägen 6-24 byggdes år 1972.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg för föreningens bostäder ingår.

Bostäder och lokaler

Av föreningens 248 bostäder är 242 st upplåtna med bostadsrätt och 6 st upplåtna med hyresrätt, den totala bostadsytan är 16 756 kvm.

Föreningen upplåter 20 st förråd/lokaler med hyresrätt.

Inom föreningens fastigheter finns totalt 232 parkeringsplatser, varav 130 är garageplatser. I det övre garaget finns även 3 MC-burar. Föreningen upplåter 10 uteplatser som gästparkering.

Styrelse

Eric Malm - Ledamot/ordförande
Lennart Karlsson - Ledamot/vice ordförande/ansvarig för yttre miljö
Elisabeth Sjöden - Ledamot/ekonomiansvarig
Catharina Djurfeldt - Ledamot/sekreterare
Marianne Larsson - Ledamot/ansvarig för inre miljö
Mats Dafthagen - Ledamot/fritids- och studieansvarig
Inger Hellström - Ledamot utsedd av HSB Södertälje
Yvonne Sehlán - Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Wahab Munir, revisorssuppleant har varit Anette Täge samt extern revisor BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Aila Stormbom, Thomas Augustsson (sammankallande) och Viljus Janulis.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-07

Förvaltning

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

Företag - Uppdrag

HSB Södertälje - Ekonomisk förvaltning
HSB Södertälje - Fastighetsskötsel
HSB Södertälje - Driftavtal
Gert Jonsson Service - Fastighetsjour
P W Hiss & EI - Hissar
Bredbandsbolaget - Internettjänst och IP telefoni (t o m juli 2018)
ComHem - Kabel-tv (t o m aug 2018)
C-Sam - Kabel-tv (fr o m sept 2018) Internettjänst och IP telefoni (fr o m aug 2018)
Tibs Städtjänst - Trappstädning och mattvätt
P-service - Parkeringsövervakning
Securitas - Fastighetsbevakning
Säkerhetselite - Aptus låssystem
Veronicas Mark & Trädgård - Planteringar
Teckentrup - Garageportar

Anställda

Föreningen har en anställd vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Stadageenlig fastighetsbesiktning gjordes 2018-05-07.

Årets investeringar

Årets investeringar består av renovering av garage och uppgår till ca 11 miljoner kr (arbetet klart i början av 2019).

Årets planerade underhåll

Byte av armaturer i källargångar har gjorts. Utöver det har mindre åtgärder vidtagits som byte av tvättmaskin och torktumlare i en tvättstuga. Rensning av takbrunnar och dagvattenbrunnar har också utförts.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent - Utbyte/renovering

Ventilation - 2036
EI - 2022
Hissar - 2035
Fasad - 2030
Fönster - 2030
Yttertak - 2035
Värme - 2030
Stammar, kök - 2025
Stammar, badrum - 2035
Balkonger - 2025

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd - År - Kostnad, tkr

OVK-besiktning - 2019 - 261 tkr
Rensning ventilationskanaler - 2019 - 87 tkr

I övrigt kommer utbyte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp ske allteftersom de slutar fungera.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,5 procent för 2019.

Medlemsinformation

Under året har 23 överlåtelser skett. Föreningen hade 291 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>Blanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	6 920 794	6 244 884	6 122 187	4 249 865	1 562 790
Resultatdisposition					
Reservering till yttre fond			2 702 000	-2 702 000	
Uttag ur yttre fond			-1 248 944	1 248 944	
Balanseras i ny räkning				1 562 790	-1 562 790
Årets resultat					2 218 775
Vid årets utgång	6 920 794	6 244 884	7 575 243	4 359 599	2 218 775

Flerårsöversikt

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2014-12-31</i>
Intäkter	12 401 017	11 890 423	11 817 424	11 824 737	11 814 018
Årets resultat	2 218 775	1 562 790	1 177 120	412 622	-2 182 249
Soliditet %	40	42	38	35	34
Likviditet %	98	173	95	130	114
Snittränta lån den 31/12 %	1,22	1,93	2,16	2,50	2,84
Räntekänslighet %	3,2	3,0	3,0	3,4	3,5
Årsavgift i kr/ kvm	669	649	649	649	649
Skuldsättning i kr/ kvm	2 150	1 907	1 962	2 165	2 221
Sparande i kr/ kvm	215	223			
Energikostnad i kr/ kvm	129	129			

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		5 861 437	2 674 634
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 401 017	11 890 423
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		5 681	3 273
Försäljning av bostadsrätt		-	1 380 000
Nya lån		5 000 000	-
Minskning av kortfristiga fordringar		-	119 090
Ökning av kortfristiga skulder		2 752 116	106 338
Summa årets flöde in		20 158 814	13 499 124
Pengar ut			
Driftskostnader		-6 705 940	-6 379 523
Övriga externa kostnader		-625 388	-708 574
Underhåll enligt plan		-253 050	-1 248 944
Personalkostnader		-388 798	-379 351
Köp av anläggningstillgångar		-10 800 000	-
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-512 437	-662 003
Ökning av kortfristiga fordringar		-12 410	-
Amortering av lån		-894 896	-933 927
Summa årets flöde ut		-20 192 919	-10 312 322
Summa av kassaflödet		-34 105	3 186 802
Likvida medel vid årets början		5 861 437	2 674 634
Likvida medel vid årets slut		5 827 332	5 861 436

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	4 359 599
Årets resultat	<u>2 218 775</u>
Summa	6 578 374

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-253 050
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	1 949 000
Balanserat utgående resultat	<u>4 882 424</u>
Summa	6 578 374

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning återfinns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	11 938 041	11 890 423
Övriga rörelseintäkter	3	462 976	-
Summa rörelseintäkter		12 401 017	11 890 423
Driftskostnader	4	-6 705 940	-6 379 523
Övriga externa kostnader	5	-625 387	-708 574
Underhåll enligt plan	6	-253 050	-1 248 944
Personalkostnader och arvoden	7	-388 798	-379 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 168 511	-952 511
Övriga rörelsekostnader	8	-533 800	-
Rörelseresultat		2 725 531	2 221 520
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 681	3 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 437	-662 003
Resultat efter finansiella poster		2 218 775	1 562 790
Årets resultat		2 218 775	1 562 790

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	62 875 884	53 773 316
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	-	2 325
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 110	7 665
		<u>62 880 994</u>	<u>53 783 306</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 881 494</u>	<u>53 783 806</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 865	-
Övriga fordringar		96 753	96 542
Aktuell skattefordran		3 349	8 805
Avräkningskonto HSB Södertälje		5 802 834	5 859 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	337 750	327 625
		<u>6 245 551</u>	<u>6 292 470</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	24 498	1 939
Summa omsättningstillgångar		<u>6 270 049</u>	<u>6 294 409</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>69 151 543</u>	<u>60 078 215</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 920 794	6 920 794
Fond för yttre underhåll		7 575 243	6 122 187
Reservfond		6 244 884	6 244 884
		<u>20 740 921</u>	<u>19 287 865</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 359 599	4 249 865
Årets resultat		2 218 775	1 562 790
		<u>6 578 374</u>	<u>5 812 655</u>
Summa eget kapital		<u>27 319 295</u>	<u>25 100 520</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	22 125 090	31 313 265
		<u>22 125 090</u>	<u>31 313 265</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 227 206	933 928
Förskott från kunder		1 650	-
Leverantörsskulder		3 511 875	1 069 938
Övriga kortfristiga skulder	15	196 397	243 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 770 030	1 416 975
		<u>19 707 158</u>	<u>3 664 430</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>69 151 543</u>	<u>60 078 215</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.

Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 74 år. Årets avskrivningar uppgår genomsnittligt till 2,2 %.

Inventarier och markanläggningar skrivs av med mellan 10-33% per år.

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 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	11 206 393	10 880 196
Avgiftsbortfall	-	-18 990
Hyrer	747 075	777 284
Hyresbortfall (pga garagerenovering)	-316 006	-47 185
Övriga intäkter, bastu, gym, gemensamhetslokal	300 579	299 117
Summa	11 938 041	11 890 422

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	462 976	-
Summa	462 976	-

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elavgifter	413 174	412 755
Fastighetsskötsel	1 038 573	963 982
Försäkringar	214 029	202 539
Kabel-tv/ bredband	535 522	669 988
Kommunal fastighetsavgift	373 016	367 560
Löpande underhåll	1 388 451	836 694
Sophantering	320 783	328 521
Uppvärmning	1 771 419	1 774 764
Vatten och avlopp	529 373	672 414
Övrigt	121 600	150 306
Summa	6 705 940	6 379 523

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	310 856	301 256
Föreningsverksamhet	46 626	15 696
Konsultarvoden	10 625	121 390
Kreditupplysningar	5 375	250
Kontorsmaterial och trycksaker	18 525	28 022
Medlemsavgift HSB	79 400	79 400
Pantförskrivningsavgifter	22 167	8 512
Postbefordran	19 350	-
Revisionsarvoden	19 975	19 150
Telefoni	29 046	38 353
Överlåtelseavgifter	20 405	17 920
Övriga förvaltningskostnader	21 593	20 550
Övrigt	21 445	58 075
Summa	625 388	708 574

Not 6 Underhåll enligt plan

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	-	414 905
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	253 050	67 279
Installationer	-	51 213
Byggnader utvändigt	-	637 324
Markytor	-	12 240
P-platser	-	65 983
Summa	253 050	1 248 944

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode, styrelse	168 321	166 250
Arvode, föreningsvald revisor	10 000	4 500
Arvode, vicevärd	119 004	119 004
Övriga arvoden	9 894	6 000
Sociala avgifter	80 379	75 797
Övriga personalkostnader	1 200	7 800
Summa	388 798	379 351

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förlust vid utrangering av gammalt anskaffningsvärde, garage	533 800	-
Summa	533 800	-

Not 9 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är fullt avskrivna år 2091.

Värdeår enligt taxeringsbeslut: 1972

Fastighetsbeteckning: Topsen 1, Topasen 2, Topasen 3

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	58 083 936	58 083 936
Ingående anskaffningsvärden mark	16 565 886	16 565 886
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	446 889	446 889
Årets investering byggnader	10 800 000	-
Årets avyttringar och utrangeringar	-835 600	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 061 111	75 096 711
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 323 395	-20 375 763
Årets avskrivningar	-1 163 632	-947 632
Årets avyttringar och utrangeringar	301 800	-
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 185 227	-21 323 395
Redovisat värde vid årets slut	62 875 884	53 773 316
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	2 423 000	2 423 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	35 600 000	35 600 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 721 000	1 721 000
Summa	140 744 000	140 744 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	177 716	177 716
Utgående anskaffningsvärde	177 716	177 716
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-175 391	-170 512
Årets avskrivning enligt plan	-2 325	-4 879
Utgående avskrivning enligt plan	-177 716	-175 391
Utgående redovisat värde	-	2 325

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	31 203	31 203
	31 203	31 203
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-23 538	-20 983
-Årets avskrivning	-2 555	-2 555
	-26 093	-23 538
Redovisat värde vid årets slut	5 110	7 665

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	337 751	327 625
Summa	337 751	327 625

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankkonto	20 312	-
Kassa	4 186	1 939
Summa	24 498	1 939

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2018-12-31	2017-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek	2,60	2019-04-17	3 060 000	3 180 000
Nordea Hypotek		Löst/omplacerat	-	3 185 000
Nordea Hypotek	1,60	2022-03-11	6 339 596	6 509 788
Nordea Hypotek	1,65	2023-01-18	6 087 500	6 237 500
Nordea Hypotek		Löst/omplacerat	-	2 208 460
Nordea Hypotek	1,65	2020-05-20	2 920 000	3 000 000
Nordea Hypotek	1,50	2021-11-17	4 560 000	4 680 000
Nordea Hypotek	1,65	2020-05-20	2 805 798	2 873 410
Nordea Hypotek		Löst/omplacerat	-	373 035
Nordea Hypotek	0,37	Rörligt	5 579 402	-
Nordea Hypotek	0,82	2019-09-16	5 000 000	-
Summa			36 352 296	32 247 193

Nästa års amortering beräknas uppgå till 933 928

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 13 293 278

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 125 090

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 735 712

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 31 682 656

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	42 055 700	42 055 700
Summa	42 055 700	42 055 700

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	6 011	23 009
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	155 155	159 522
Personalens källskatt	5 739	29 712
Redovisningskonto för moms	6 740	8 594
Övrigt	22 752	22 752
Summa	196 397	243 589

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	1 038 931	1 032 540
Upplupna arvoden	-	873
Upplupna räntekostnader	32 177	60 768
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	698 922	322 794
	1 770 030	1 416 975

Underskrifter

Södertälje den 4/3 2019


Eric Malm


Lennart Karlsson


Marianne Larsson


Inger Hellström


Catharina Djurfeldt

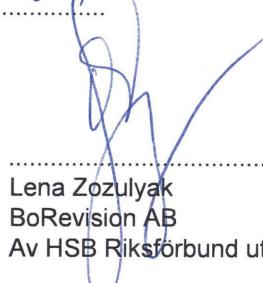

Elisabeth Sjöden


Mats Dafthagen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-03-12



Wahab Munir
Av föreningen vald revisor


Lena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Topasen i Södertälje,
org.nr. 716417-7771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Topasen i Södertälje för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Topasen i Södertälje för räkenskapsåret 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 12/03 2019

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

.....
Wahab Munir
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Topasen i Södertälje

Fakta och statistik 2018

Fritidsverksamheten

Fikaträffar: Under sommaren, och när vädret tillåtit, har boende träffats varje dag för gemensam medhavd fika. När det blev för kallt att hålla till utomhus har gemensamt fika anordnats varje fredag eftermiddag i fritidslokalen.

Gym: 50 medlemmar har betalat träningskort till Topasens gym. En ny multimaskin installerades under 2018.

Bastubad: 10 familjer har regelbundet använt bastun.

Bomöten: Bomöten har anordnats under året, där medlemmar haft möjlighet att få information om styrelsens arbete och ställa frågor och lämna synpunkter.

Luciafirande: Under december anordnades ett Luciafirande för medlemmarna. Ett trettiotal medlemmar deltog.

Vävsstuga: Under vinterhalvåret har intresserade sammanstrålat en dag i veckan för gemenskap och kreativt skapande. I vävsstugan finns fyra vävstolar.

Fritidslokal: En fritids/festlokal finns på baksidan av Fhv 16 och kan bokas hos vicevärden för privata fester.

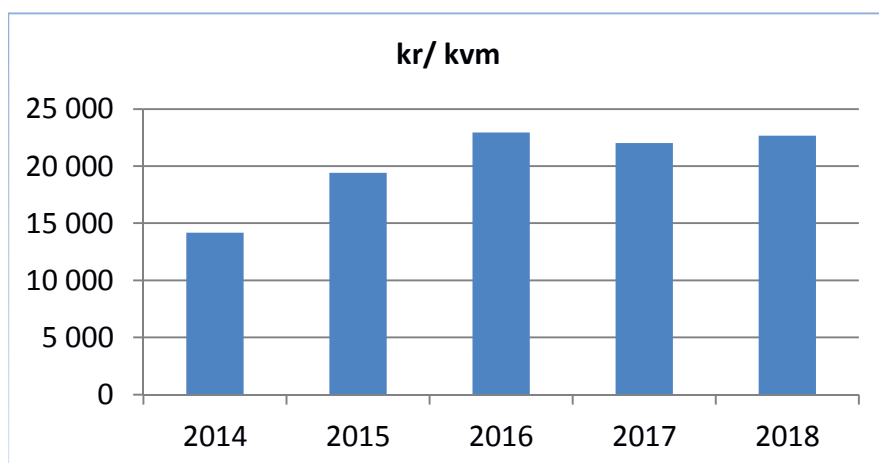
Snickarverkstad: För händiga boende finns en snickarverkstad att boka hos vicevärden.

Gemensam grillfest: Under sommaren anordnades ett uppskattat grillparty.

Renoveringsredskap: Till hjälp vid lägenhetsrenovering har Topasen ett tapetserarbord och två

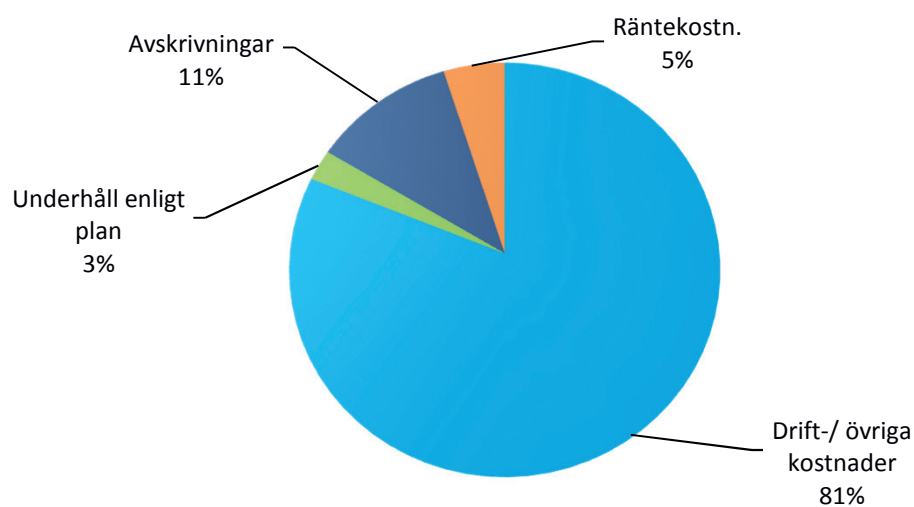
Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Kostnadsfördelning

Fördelningen mellan kapital-, drifts- och underhållskostnader



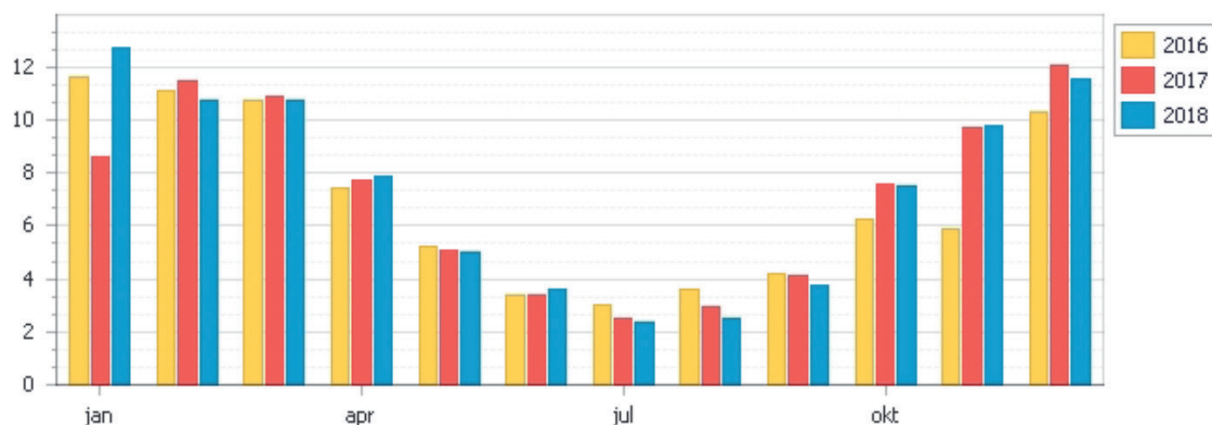
Kostnadsfördelning

Drift-/ övriga kostnader	8 253 925
Underhåll enligt plan	253 050
Avskrivningar	1 168 511
Räntekostnader	506 756
Summa kostnader	10 182 242

Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer det krävs för att värma upp föreningens fastigheter. Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder. Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2016	2017	2018
Energivolymer i kWh/m ²	83	86	88



Tidigare års betydande underhåll

Åtgärd	År
Badrumsstammar byttes och samtliga badrum renoverades	1985
Nytt garage byggdes ovanpå det befintliga	2002
Värmesystemet moderniserades	2003
Ny bastu installerades	2004
Fasadrenovering utfördes mellan byggelementen	
Skärmtak över entréerna sattes upp	2005
Nytt ventilationssystem installerades	
Vindarna isolerades	2009
Byte av samtliga fönster	2010
Nytt bokningssystem till tvättstugorna installerades	
Fritidslokalen renoverades	
Nya torkskåp i samtliga tvättstugor installerades	2012
Samtliga tio hissar byttes	2013
Sopnedkastan stängdes och tio betongsopskåp placerades vid övre garaget och vändplan	
Besiktning gjordes av ventilationssystemet med en efterföljande total översyn inklusive kolfiterbyte	2014
Samtliga tak renoverades	2015
Parkanläggning anlades på övre gården	
Ventilationen i ett 30-tal lägenheter åtgärdades efter OVK-besiktning	2016
Ny belysning installerades i samtliga uppgångar och tvättstugor	
Målning av tvättstugor, cykelrum, förrådsgångar och källardörrar	2017
Byte av armaturer i entréer och källarförråd	
Nya garageportar installerades	
Nya belysningsstolpar sattes upp vid uteparkeringen	
Belysningen på innergårdarna förbättrades.	
Nytt räcke vid gångvägen till Tempo sattes upp	
Ett nytt multiträningsredskap installerades i gymmet	2018

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

RESULTATRÄKNING

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkterna minus kostnaderna är lika med årets resultat, som kan vara en vinst eller förlust. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att göra så stor vinst som möjligt. Det som är viktigt är att årsavgifterna täcker de utbetalningar som förväntas uppkomma. När man läser resultaträkningen är det väsentligt att tänka på att en kostnad inte nödvändigtvis innebär att pengar betalas ut. Avskrivningar är ett exempel på detta. Det är också viktigt att tänka på att resultatet kan variera från år till år beroende på om t.ex. större underhållsåtgärder har vidtagits ett visst år. För att göra en rättvis bedömning av brf:ens ekonomi måste man studera både balans- och resultaträkningen.

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av brf:ens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen brf:en gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som brf:en äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNING

Visar brf:ens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas brf:ens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget

kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

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 kontanter inom ett år.

KASSA OCH BANK *(likvida medel)*

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta brf:er 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 underhållet av brf:ens hus. Stadgarna reglerar även om brf:en ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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 ca 8 600 medlemmar, 500 förtroendevalda och 54 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 SÖDERTÄLJE

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



HSB – där möjligheterna bor