



ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (s.k. äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsuppgifter

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 243 st upplåtna med bostadsrätt och 5 st upplåtna med hyresrätt, den totala bostadsytan är 16 756 kvm.

Föreningen upplåter 20 st förråd 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 avgick 2019-12-31
Lennart Karlsson - Ledamot/ordförande från 2020-01-01
Lennart Karlsson - Ledamot/vice ordförande/ansvarig för yttre miljö tom 2019-12-31
Elisabeth Sjärdén - 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 en extern revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-06

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 & El - Hissar
C-Sam - Kabel-tv, Internettjänst och IP telefoni
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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning gjordes 2019-05-27.

Årets investeringar

Under året har övervakningskameror installerats i garagen.

Årets planerade underhåll

Byte av armaturer i källargångar har gjorts liksom installation av nödbelysning.
Återställning har skett av gräsmattan i Lilla Skogen efter garagerenoveringen.
Utbyte av tvättmaskiner och tumlare har skett när reparation inte har varit ekonomiskt försvarbart.
OVK besiktning och rensning av ventilationskanaler gjordes under 2019.

Prognos, investeringar

Byggnadskomponent - Utbyte/renovering

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

Prognos, planerat underhåll

Åtgärd - År - Kostnad, tkr

Under 2019 genomfördes en besiktning av balkongerna. Inget akut underhållsbehov föreligger utom när det gäller vissa av de betongpelare som bär upp balkongsidorna. Arbetet kommer att utföras under sommarhalvåret 2020. Offerter kommer att begäras in under våren så dessförinnan är det inte möjligt att ange någon kostnad för dessa åtgärder.

Under 2020 kommer spolning och filmning att göras av våra avloppsstammar. Kostnaden för detta beräknas till cirka 400 000 kronor.

Räcket vid Fhv 6 ned mot garaget kommer att bytas ut under sommarhalvåret 2020. Offerter kommer att begäras in under våren

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2020.

Medlemsinformation

Under året har 24 överlåtelser skett. Under året 1 upplåtelse till BR har 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	7 575 243	4 359 599	2 218 775
Resultatdisposition					
Inbetalda insatser	29 736				
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 420 264			
Reservering till yttre fond			1 949 000	-1 949 000	
Uttag ur yttre fond			-253 050	253 050	
Balanseras i ny räkning				2 218 775	-2 218 775
Årets resultat					2 877 302
Vid årets utgång	6 950 530	7 665 148	9 271 193	4 882 424	2 877 302

Flerårsöversikt

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>Belopp i kr 2015-12-31</i>
Intäkter	12 492 756	12 401 017	11 890 423	11 817 424	11 824 737
Årets resultat	2 877 302	2 218 775	1 562 790	1 177 120	412 622
Soliditet %	48	40	42	38	35
Likviditet %	147	98	173	95	130
Snittränta lån den 31/12 %	1,43	1,22	1,93	2,16	2,50
Räntekänslighet %	2,9	3,2	3,0	3,0	3,4
Årsavgift i kr/ kvm	678	669	649	649	649
Skuldsättning i kr/ kvm	1 921	2 150	1 907	1 962	2 165
Sparande i kr/ kvm	261	215	223		
Energikostnad i kr/ kvm	127	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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Likvida medel vid årets början		5 827 332	5 861 437
Pengar in			
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)		12 492 756	12 401 017
Ränteintäkter (finansiella intäkter)		3 208	5 681
Försäljning av bostadsrätt		1 450 000	-
Ny anskaffningar		106 998	-
Nya lån		-	5 000 000
Minskning av kortfristiga fordringar		71 869	-
Ökning av kortfristiga skulder		-	2 752 116
Summa årets flöde in		14 124 831	20 158 814
Pengar ut			
Driftskostnader		-6 532 562	-6 705 940
Övriga externa kostnader		-667 435	-625 388
Underhåll enligt plan		-360 873	-253 050
Personalkostnader		-386 891	-388 798
Köp av anläggningstillgångar		-106 988	-10 800 000
Räntekostnader (finansiella kostnader)		-490 630	-512 437
Ökning av kortfristiga fordringar		-	-12 410
Minskning av kortfristiga skulder		-2 927 959	-
Amortering av lån		-4 087 810	-894 896
Summa årets flöde ut		-15 561 148	-20 192 919
Summa av kassaflödet		-1 436 317	-34 105
Likvida medel vid årets början		5 827 332	5 861 437
Likvida medel vid årets slut		4 391 015	5 827 332

Resultatdisposition

Till Föreningsstämman står följande medel till förfogande

Balanserat ingående resultat	4 882 424
Årets resultat	2 877 302
Summa	7 759 726

Föreningen har att ta ställning till följande behandling av årets resultat

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	-360 873
Överföring till fond för yttre underhåll enligt UH-planen	412 000
Extra överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	2 040 000
Balanserat utgående resultat	5 668 599
Summa	7 759 726

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	12 492 756	11 938 041
Övriga rörelseintäkter	3	-	462 976
Summa rörelseintäkter		12 492 756	12 401 017
Driftskostnader	4	-6 532 562	-6 705 940
Övriga externa kostnader	5	-667 435	-625 387
Underhåll enligt plan	6	-360 873	-253 050
Personalkostnader och arvoden	7	-386 891	-388 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 180 271	-1 168 511
Övriga rörelsekostnader	8	-	-533 800
Rörelseresultat		3 364 724	2 725 531
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 208	5 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 630	-512 437
Resultat efter finansiella poster		2 877 302	2 218 775
Årets resultat		2 877 302	2 218 775

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	61 719 565	62 875 884
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	11	88 145	5 110
		<u>61 807 710</u>	<u>62 880 994</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>61 808 210</u>	<u>62 881 494</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 986	4 865
Övriga fordringar		59 147	96 753
Aktuell skattefordran		-	3 349
Avräkningskonto HSB Södertälje		4 367 114	5 802 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	308 716	337 750
		<u>4 737 963</u>	<u>6 245 551</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	<u>23 901</u>	<u>24 498</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 761 864</u>	<u>6 270 049</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 570 074</u>	<u>69 151 543</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 950 530	6 920 794
Upplåtelseavgifter		7 665 148	6 244 884
Fond för yttre underhåll		9 271 193	7 575 243
		<u>23 886 871</u>	<u>20 740 921</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 882 424	4 359 599
Årets resultat		2 877 302	2 218 775
		<u>7 759 726</u>	<u>6 578 374</u>
Summa eget kapital		<u>31 646 597</u>	<u>27 319 295</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	26 233 866	22 125 090
		<u>26 233 866</u>	<u>22 125 090</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 244 502	14 227 206
Förskott från kunder		1 650	1 650
Leverantörsskulder		670 554	3 511 875
Skatteskulder		35 821	-
Övriga kortfristiga skulder	15	217 936	196 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 519 148	1 770 030
		<u>8 689 611</u>	<u>19 707 158</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 570 074</u>	<u>69 151 543</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 39 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 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	11 358 364	11 206 393
Hyrer	904 372	747 075
Hyresbortfall (pga garagerenovering)	-28 096	-316 006
Övriga intäkter, bastu, gym, gemensamhetslokal	258 116	300 579
Summa	12 492 756	11 938 041

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	-	462 976
Summa	-	462 976

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elavgifter	404 862	413 174
Fastighetsskötsel	1 112 488	1 038 573
Försäkringar	223 269	214 029
Kabel-tv/ bredband	547 145	535 522
Kommunal fastighetsavgift	412 186	373 016
Löpande underhåll	1 065 390	1 388 451
Sophantering	310 551	320 783
Uppvärmning	1 737 028	1 771 419
Vatten och avlopp	598 512	529 373
Övrigt	121 131	121 600
Summa	6 532 562	6 705 940

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativ/ ekonomisk förvaltning	316 012	310 856
Föreningsverksamhet	2 428	46 626
Konsultarvoden	34 163	10 625
Kreditupplysningar	3 875	5 375
Kontorsmaterial och trycksaker	15 410	18 525
Medlemsavgift HSB	79 400	79 400
Pantförskrivningsavgifter	16 235	22 167
Postbefordran	20 276	19 350
Revisionsarvoden	25 800	19 975
Telefoni	31 275	29 046
Överlåtelseavgifter	23 201	20 405
Övriga förvaltningskostnader	99 360	43 038
Summa	667 435	625 388

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gemensamma utrymmen, tvättstuga	34 335	-
Gemensamma utrymmen	276 830	253 050
Byggnader utvändigt	49 708	-
Summa	360 873	253 050

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode, styrelse	172 241	168 321
Arvode, föreningsvald revisor	6 000	10 000
Arvode, vicevärd	123 000	119 004
Övriga arvoden	-	9 894
Sociala avgifter	77 516	80 379
Övriga personalkostnader	8 134	1 200
Summa	386 891	388 798

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	68 048 336	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	85 061 111
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-22 185 227	-21 323 395
Årets avskrivningar	-1 156 319	-1 163 632
Årets avyttringar och utrangeringar	-	301 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 341 546	-22 185 227
Redovisat värde vid årets slut	61 719 565	62 875 884
Taxeringsvärde, byggnader - bostäder	126 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde, byggnader - lokaler	5 273 000	2 423 000
Taxeringsvärde, mark - bostäder	40 000 000	35 600 000
Taxeringsvärde, mark - lokaler	1 796 000	1 721 000
Summa	173 069 000	140 744 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	177 716	177 716
Utgående anskaffningsvärde	177 716	177 716
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar enligt plan	-177 716	-175 391
Årets avskrivning enligt plan	-	-2 325
Utgående avskrivning enligt plan	-177 716	-177 716
Utgående redovisat värde	-	-

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 203	31 203
-Nyanskaffningar	106 988	-
	<u>138 191</u>	<u>31 203</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-26 093	-23 538
-Årets avskrivning	-23 953	-2 555
	<u>-50 046</u>	<u>-26 093</u>
Redovisat värde vid årets slut	88 145	5 110

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	308 715	337 751
Summa	308 715	337 751

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto	20 312	20 312
Kassa	3 589	4 186
Summa	23 901	24 498

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv.datum		
Nordea Hypotek		Löst/omplacerat	-	3 060 000
Nordea Hypotek	1,60	2022-03-11	6 169 404	6 339 596
Nordea Hypotek	1,65	2023-01-18	5 937 500	6 087 500
Nordea Hypotek	1,65	2020-05-20	2 840 000	2 920 000
Nordea Hypotek	1,50	2021-11-17	4 440 000	4 560 000
Nordea Hypotek	1,65	2020-05-20	2 738 186	2 805 798
Nordea Hypotek	0,81	2021-01-26	5 353 278	5 579 402
Nordea Hypotek	1,13	2024-09-18	5 000 000	5 000 000
Summa			32 478 368	36 352 296

Nästa års amortering beräknas uppgå till 813 928

Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till 5 430 574

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 233 866

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 255 712

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 28 408 728

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	42 055 700	42 055 700
Summa	42 055 700	42 055 700

Not 15 Övriga skulder

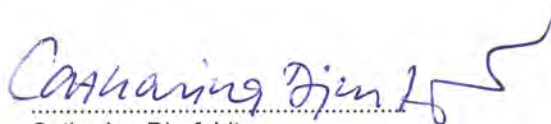
	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	20 625	6 011
Medlemmars reparationsfond/ inre fond	132 819	155 155
Personalens källskatt	30 633	5 739
Redovisningskonto för moms	11 107	6 740
Övrigt	22 752	22 752
Summa	217 936	196 397

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

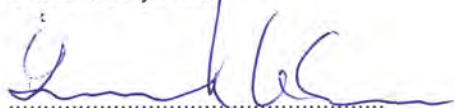
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 133 275	1 038 931
Upplupna räntekostnader	35 121	32 177
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 752	698 922
	1 519 148	1 770 030

Underskrifter

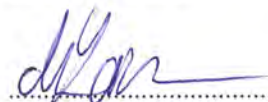
Södertälje den 19/3 2020



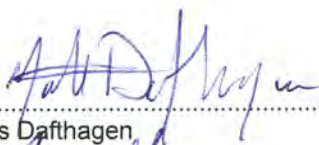
Catharina Djurfeldt



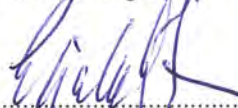
Lennart Karlsson



Marianne Larsson



Mats Daithagen



Elisabeth Sjöden



Inger Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-27



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 2019.

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 2019 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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, förfälskning, 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 Topasen i Södertälje för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm den 27/03 2020

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 2019

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

Bastubad: 18 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 trettiootal medlemmar deltog.

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

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

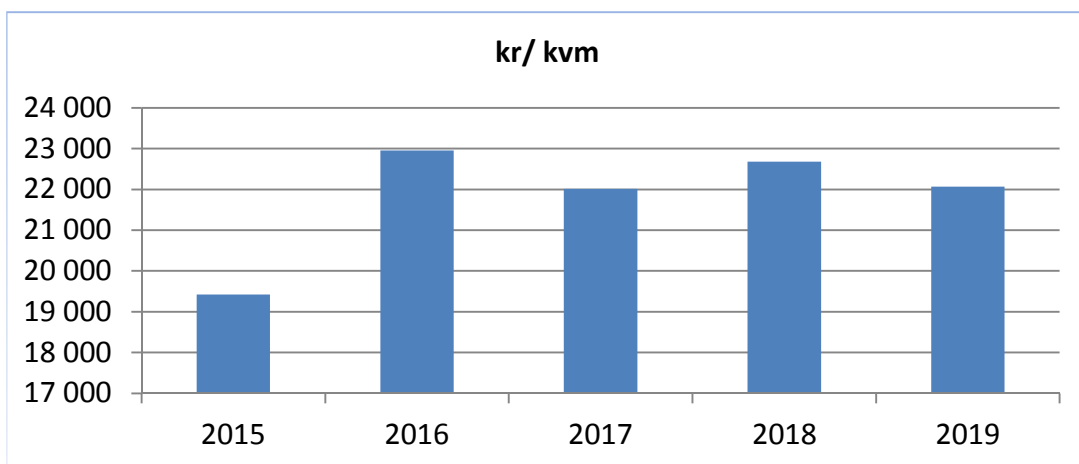
Snickarverkstad: För händiga boende finns en snickarverkstad att boka hos vicevärden.

Gemensam grillfest: Under sommaren anordnades ett uppskattat grillparty.

Renoveringsredskap: Till hjälp vid lägenhetsrenovering har Topasen ett tapetserarbord och tre bormaskiner för utlåning. Dessa finns att hämta på vicevärdskontoret.

Försäljningspris

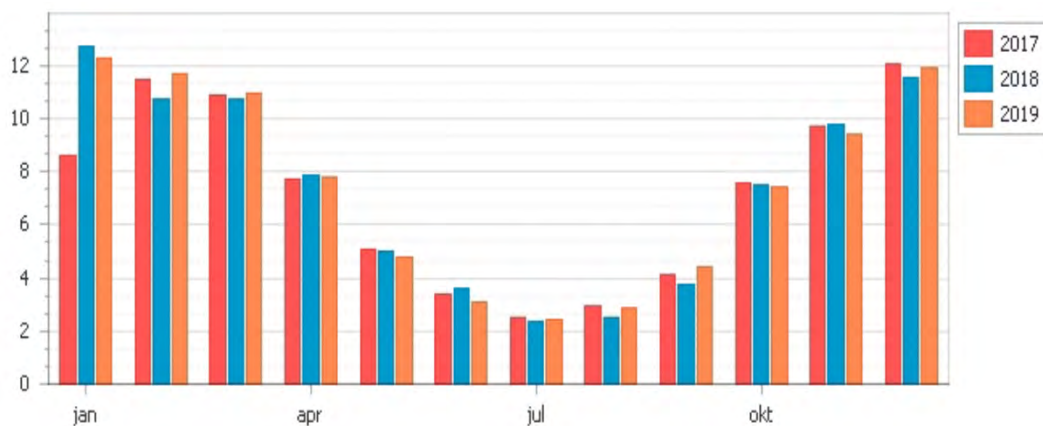
Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolym 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.

	2017	2018	2019
Energivolym i kWh/m ²	86	88	89



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
Totalrenovering av garagen (klar i början av 2019)	
Byte av armaturer i källargångarna	

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 föreningsstämmans 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