



Brf Offergården

Årsredovisning och revisionsberättelse

för HSB:s Bostadsrättsförening

Offergården i Sköndal

2020-01-01 – 2020-12-31



Kallelse

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Stockholm kallas till årsstämma onsdagen den 12 maj 2021.

Vid stämman kommer följande ärenden att behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande

På grund av Covid-19 epidemin kommer årets stämma hållas som poststämma. Poststämma innebär att ingen fysisk stämma hålls, istället skickas omfattande stämmomaterial samt röstsedel ut. Deltagande och röstande görs via det utskickade materialet och skall vara föreningen tillhanda senast en 11 maj. Styrelsemedlemmarna finns tillgängliga för att svara på frågor om materialet via telefon eller mejl.



Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal org. nr 702001-5884, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen bildades 1958-09-16 och registrerades 1958-10-31.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1958-59 på fastigheten Offergården 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sköndalsvägen 106-120 i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

1	2	29,5
1	1	33,5
2	1	29,5
2	18	42,5
2	19	43,5
2	1	56
2	20	60,5
2	1	61
3	19	64,5
3	18	70,5
3	20	72,5
3	1	73
4	1	78,5
4	2	85
4	22	92,5
5	19	108,5
Totalt	165	11403



Utöver det finns följande lokaler och parkeringsplatser i föreningen:

Förråd	12	55
Lokaler, hyresrätt	2	177,5
Garage	0	
Parkeringsplatser	85	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsätgärder och investeringar i fastigheten:

1994	Byte av hissmaskinerier, upprustning av hisskorgar.
1995	Omläggning av tak
1996	Fasad- och balkongrenovering
1998	Ombyggnad av soprummen
1999	Cykelrummen gjordes om i 110-112 samt 114-116
2000	Installation av trapphusbelysning
2001	Upprustning av markytor
2001	Renovering av tvättstugor
2002	Upprustning av lekplatsen
2002	Ombyggnad till grovtvättstuga
2004	Renovering av fönster
2005	Genomgång av ventilation
2006	Färdigställande av tre nya bostadsrättslägenheter
2009	Stambyte
2010	Stambyte
2011	Takrenovering
2011	OVK-besiktning
2014	Upprustning av lekplats och markytor
2014	Ommalning av källargangar och soprum
2015	Ommalning av trapphus
2016	Byte av skalskydd
2017	Dränering vid kortsidan på 114
2017	Byte av takfläktar
2017	Byte av utrustning i tvättstugor
2018	Byte av hissar, bade korgar och maskineri
2019	Byte av fjärrvärmecentral

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

År 2020 i Brf Offergården

År 2020 präglades samhället av Covid-19-pandemin, något som också påverkat Brf Offergården. Covid-19 innebar rekommendationer om att minska sina sociala kontakter och hålla avstånd till människor utanför ens hushåll. För föreningen innebar rekommendationerna att man begränsade antal deltagare på stämman i gengäld möjliggjorde man för medlemmarna att poströsta. Utöver det valde styrelsen att skjuta upp fönsterbyte som var i planeringsstadiet. För styrelsens del innebar Covid-19 att ungefär hälften av året styrelsemöten genomförts digitalt. e



Underhåll

Planerat underhåll för 2020 sköts upp på grund av pandemin. Styrelsen har under året fortsatt med förberedelser för fönsterbyte, utöver det planerat in omasfaltering av parkeringar och infart till dessa, samt lata sätta upp ett antal laddstolpar för elbilar. Arbete med parkeringsplatser kommer genomföras under 2021.

Hållbarhet

Styrelsen i Brf Offergården försöker kontinuerligt förbättra föreningens hållbarhetsarbete. Sopsortering har under många år varit en del av föreningens hållbarhetsarbete, något som för ett par år sen kompletterades med möjligheten att separera organiskt material från övriga hushållssopor. Den närmaste framtiden har föreningen för avsikt att sätta upp laddstolpar för elbilar, samt om medlemmarna godkänner det byta ut fönster för att på så sätt bli energieffektivare. Andra åtgärder som kommer utredas är tex bergvärme.

Ekonomi

Arsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 646 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att något behov att höja avgiften inte föreligger. Föreningens kortsiktiga underhållsplan kommer kunna finansieras med de likvida medel som finns sparade. Därför har styrelsen beslutat att halla avgifterna oförändrade.

Balansräkning

Större delen av föreningens tillgångar (ca 70 %) finns bundna i Byggnader och Mark, som är värderade till anskaffningsvärde minskat med planerliga avskrivningar. Utöver det finns föreningens likvida medel, fördelade på avräkningskonto med ränta och konto för löpande utgifter utan ränta.

Föreningens skulder består till ungefär hälften av skulder till kreditinstitut och i övrigt av Eget kapital, dvs insatser, underhållsfond och ihopsamlade vinstmedel. Bland skulderna finns kortfristiga skulder, dvs skulder som förfaller till betalning inom 1 år, dessa uppgår till ungefär 13 % av de likvida medlen. Bade föreningens likviditet och soliditet är mycket god. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 219 800 kr. Under året har föreningen amorterat 74 112 kr. Föreningen har inte gjort någon extraamortering under 2020.

Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad i rörelseresultat och finansiella poster. Rörelseintäkterna, dvs medlemmarnas avgifter är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Rörelsekostnaderna visar sma variationer jämfört med föregående år, mycket beroende på att planerat underhåll skjutits upp. Av driftskostnaderna kan man framförallt konstatera att den milda vintern i början av 2020 gjort att kostnader för uppvärmning minskat väsentligt. I övrigt är variationerna i kostnader sma jämfört med föregående år.

De finansiella kostnaderna har minskat till följd av att föreningen bundit om lån till lägre ränta. I närtid ser inte räntekostnaderna ut att ändras nämnvärt. Inte heller ränteintäkterna förväntas ändras i någon större utsträckning i närtid.

Styrelsens kommentar till föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är mycket god. Under 2020 redovisade föreningen ett resultat på 81 523 639 kr och utöver det kassaflödesöverskott på 2 571 912 kr. Förklaringen till skillnaden är framförallt avskrivningar som påverkar årets resultat negativt men som inte påverkar kassaflöde. Det kommande årets investeringar i parkeringsplats och eventuellt nya fönster kommer påverka resultat och kassaflödesöverskott väsentligt.



Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB angående föreningens bokföring. Föreningen har också avtal med ett par olika leverantörer om skötsel av föreningens fastighet och byggnader. Här märks framförallt Lindwalls fastighetsservice som sköter det löpande arbetet i föreningens byggnader och som också ansvarar för att hjälpa medlemmarna med problem i deras bostadsrätter. Trädgården sköts av Kjell Johansson Trädgårdsservice AB och snöröjning av Niklassons Gräv & Trädgårdsanläggningar AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ekonomiska risker, dvs. att marknadsräntorna ökar och därmed också inflationen, är de väsentliga ekonomiska riskerna. Ränterisken hanterar styrelsen genom att amortera på föreningens lån i den utsträckning det är möjligt.

Medlemsinformation

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 212 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att fler än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet boende.

Föreningens informationsblad utkommer regelbundet i brevlådorna. Övrig information har skett via anslagstavlor i trapphusen och via föreningens hemsida.

Styrelse, övriga förtroendevalda och anställda

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan föregående ordinarie årsstämma haft följande sammansättning.

Mikaela Suvanto	Ordförande
Mats Björkman	Sekreterare
Sebastian Jansson	Vice Ordförande
Jane Olsson	Ledamot
Christer Cronqvist	Vicevärd (ej röstberättigad)
Lars-Ake Henriksson	Ledamot utsedd av HSB

Magnus Petersson	Suppleant
Erik Persson	Suppleant
Vakant	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamot Mikaela Suvanto, Jane Olsson och suppleanten Magnus Petersson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mats Björkman, Mikaela Suvanto, Sebastian Jansson och Christer Cronqvist, två i förening.



Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Sten Edebäck med Claes Gränström som suppleant, samt BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Siv Forsberg	Sammanställande
Benny Abrahamsson	
Helve Jaagu	
Liselotte Zachrisson	

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm distrikt 7 har varit Mats Björkman.

Trappombud

Föreningens trappombud har varit:

Christine Runefors	106
Kerstin Axberg	108
Gabo Gränström	110
Helve Jaagu	112
Liselotte Zachrisson	114
Pia Lisell Lundgren	116

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

Vicevärd har varit Christer Cronqvist. Lokalvården har skötts av Lindwalls Fastighetsservice. Fastighetsskötseln har skötts av Lindwalls Fastighetsservice. Föreningen har en anställd per 2020-12-31.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse, vicevärd och anställda har utgått med 300 206 kronor.

e



Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	647	647	647	647	647
Totala intäkter kr/kvm*	665	676	679	665	662
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	301	257	292	276	261
Belåning, kr/kvm	1 911	1 918	1 919	1 923	1 927
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Totala driftkostnader kr/kvm	348	380	353	357	366
Energikostnader kr/kvm	135	167	148	153	161

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tank på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteutgifter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om rantan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 703	7 703	7 902	7 743	7 709
Resultat efter finansiella poster	1 524	1 141	2 155	720	1 478
Soliditet	47%	44%	44%	40%	39%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	7 703 142
Rörelsekostnader	- 6 014 440
Finansiella poster	- 165 063
Årets resultat	1 523 639
Planerat underhåll	+ 653 342
Avskrivningar	+ 1 385 571
Årets sparande	3 562 551

Årets sparande per kvm total yta 306

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 016 159	4 166 321	3 020 184	9 971 373	1 141 433
Reservering till fond 2020			339 000	-339 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-653 342	653 342	
Balanserat i ny räkning				1 141 433	-1 141 433
Årets resultat					1 523 639
Belopp vid årets slut	1 016 159	4 166 321	2 705 842	11 427 149	1 523 639

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	11 112 807
Årets resultat	1 523 639
Reservering till underhållsfond	-339 000
Ianspråktagande av underhållsfond	653 342
Summa till stämmans förfogande	12 950 787

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning 12 950 787

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr 702001-5884

HSB Brf Offergården i Stockholm

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 703 142	7 703 286
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 523 273	-3 869 872
Övriga externa kostnader	Not 3	-152 049	-249 766
Planerat underhåll		-653 342	-457 163
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-300 206	-300 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 385 571	-1 385 571
Summa rörelsekostnader		-6 014 440	-6 263 182
Rörelseresultat		1 688 702	1 440 104
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	30 970	28 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-196 033	-327 230
Summa finansiella poster		-165 063	-298 671
Årets resultat		1 523 639	1 141 433

②



Org Nr 702001-5884

HSB Brf Offergården i Stockholm

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 919 680	32 193 389
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>671 171</u>	<u>783 033</u>
		31 590 852	32 976 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>31 591 552</u>	<u>32 977 123</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 292	2 371
Avräkningskonto HSB Stockholm		12 915 216	4 343 468
Övriga fordringar	Not 10	50 064	9 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>193 274</u>	<u>184 539</u>
		13 166 845	4 540 356
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	6 000 000
Kassa och bank	Not 13	262	97
Summa omsättningstillgångar		<u>13 167 107</u>	<u>10 540 453</u>
Summa tillgångar		<u>44 758 659</u>	<u>43 517 575</u>



Org Nr 702001-5884

HSB Brf Offergården i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 016 159	1 016 159
Upplåtelseavgifter	4 166 321	4 166 321
Yttre underhållsfond	2 705 842	3 020 184
	<u>7 888 322</u>	<u>8 202 664</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 427 149	9 971 373
Årets resultat	1 523 639	1 141 433
	<u>12 950 787</u>	<u>11 112 807</u>
Summa eget kapital	<u>20 839 109</u>	<u>19 315 471</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 257 530	22 224 579
	<u>4 257 530</u>	<u>22 224 579</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 17 962 270	69 333
Leverantörsskulder	756 850	551 845
Skatteskulder	20 994	12 414
Övriga skulder	Not 16 11 459	5 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 910 447	1 338 346
	<u>19 662 020</u>	<u>1 977 526</u>
Summa skulder	23 919 550	24 202 105
Summa eget kapital och skulder	<u>44 758 659</u>	<u>43 517 575</u>

e



Org Nr 702001-5884

HSB Brf Offergården i Stockholm

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 523 639	1 141 433
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 385 571	1 385 571
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 909 209	2 527 004
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 742	-4 312
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-208 443	656 947
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 646 024	3 179 640
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-74 112	-55 674
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-74 112	-55 674
Årets kassaflöde	2 571 912	3 123 966
Likvida medel vid årets början	10 343 565	7 219 599
Likvida medel vid årets slut	12 915 478	10 343 565

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

e



HSB Brf Offergården i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,18 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Ⓢ



HSB Brf Offergården i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 373 014	7 376 919
Hyror	304 603	313 151
Övriga intäkter	34 118	27 376
Bruttoomsättning	<u>7 711 735</u>	<u>7 717 446</u>
Avgifts- och hyresbortfall	8 593	-14 147
Hyresförluster	0	-13
	<u>7 703 142</u>	<u>7 703 286</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	691 386	598 168
Reparationer	305 549	407 337
El	189 301	204 063
Uppvärmning	1 139 721	1 507 071
Vatten	245 160	229 165
Sophämtning	232 721	214 282
Fastighetsförsäkring	106 847	105 198
Kabel-TV och bredband	68 471	66 074
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	245 845	237 265
Förvaltningsarvoden	245 069	270 736
Övriga driftkostnader	53 203	30 513
	<u>3 523 273</u>	<u>3 869 872</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Forbrukningsinventarier och varuinköp	31 632	23 885
Administrationskostnader	47 444	55 246
Extern revision	15 000	14 775
Konsultkostnader	0	97 888
Medlemsavgifter	57 973	57 973
	<u>152 049</u>	<u>249 766</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medelantalet anställda, medelantal man	1	1
Arvode styrelse	80 005	80 005
Revisionsarvode	5 995	5 995
Övriga arvoden	0	995
Loner och övriga ersättningar	168 791	165 927
Sociala avgifter	45 100	47 324
Pensionskostnader och förpliktelser	315	564
	<u>300 206</u>	<u>300 810</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 504	1 067
Ränteintäkter HSB bunden placering	28 074	27 175
Övriga ränteintäkter	392	317
	<u>30 970</u>	<u>28 559</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	194 945	326 014
Övriga räntekostnader	1 088	1 216
	<u>196 033</u>	<u>327 230</u>

C



Org Nr: 702001-5884

HSB Brf Offergården i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7		
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	58 533 305	58 533 305
Anskaffningsvärde mark	689 000	689 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 222 305	59 222 305
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 028 916	-25 755 207
Årets avskrivningar	-1 273 709	-1 273 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 302 625	-27 028 916
Utgående bokfört värde	30 919 680	32 193 389
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	540 000	540 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	466 000	466 000
Summa taxeringsvärde	177 006 000	177 006 000
Not 8		
Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 231 348	1 231 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 231 348	1 231 348
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-448 315	-336 453
Årets avskrivningar	-111 862	-111 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-560 177	-448 315
Bokfört värde	671 171	783 033
Not 9		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10		
Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	50 064	9 978
	50 064	9 978
Not 11		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	193 274	183 863
Upplupna intäkter	0	676
	193 274	184 539

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intaktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

e



HSB Brf Offergården i Stockholm

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	6 000 000			
		<u>0</u>	<u>6 000 000</u>			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	165	0			
	SEB	97	97			
		<u>262</u>	<u>97</u>			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteadr dag	Belopp	
	SBAB	21900435	0,76%	2021-01-21	5 979 908	11 310
	SBAB	21900451	0,77%	2021-01-18	7 987 138	13 928
	SBAB	21900478	0,76%	2021-03-22	3 995 224	6 829
	Stadshypotek AB	97312	1,84%	2023-06-01	4 257 530	46 028
					<u>22 219 800</u>	<u>78 095</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 829 325
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 257 530
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				40 288 597	40 288 597
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				17 962 270	69 333
					<u>17 962 270</u>	<u>69 333</u>
Not 16	Övriga skulder					
	Källskatt				11 459	5 588
					<u>11 459</u>	<u>5 588</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				6 255	65 897
	Förutbetalda hyror och avgifter				657 157	648 570
	Övriga upplupna kostnader				247 035	623 879
					<u>910 447</u>	<u>1 338 346</u>
	Övanstående poster består av forskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

C



Stockholm, den 19 april 2021

Jane Olsson

Lars-Åke Henriksson

Mats Björkman

Mikaela Suvanto

Sebastian Jansson

Vår revisionsberättelse har 23-04-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Offergården i Skondal, org.nr. 702001-5884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Offergården i Skondal för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 andamålsenliga 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 utelamnanden, felaktig information eller osidosattande 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 handlingar 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 fatta 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 handlingar 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 handlingarna 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 Offergården i Sköndal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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.

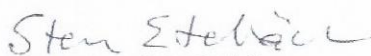
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 provar 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 23/4-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sten Edeback
Av föreningen vald revisor