



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Offergården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB Brf Offergårdens stämma 2022 hålls kl 18:30 den 10 maj.

Anmälan skall vara föreningen tillhanda, senast den 5 maj, per mejl till Styrelsens mejladress, styrelsen@offergarden.org eller i föreningens brevlåda utanför vicevärdsexpeditionen Sköndalsvägen 108 nb. Nedanstående uppgifter anges:

Anmälan för

Namn: _____

Lägenhetsnummer: _____

Antal deltagare: _____

Kallelse

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Stockholm kallas till årsstämma onsdagen den 10 maj 2022.

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

Stämman hålls i Magnoliagården på Torsten Lewenstams väg 7a.

Bostadsrättsbevis eller annan legitimation bör medtagas till stämman.

Annan medlem än juridisk person får utöva rösträtt genom ombud, endast genom maka/make, genom med medlemmens varaktigt samboende närstående, eller genom annan medlem. Fullmakten skall lämnas före stämmans öppnande. Ombud får bara företräda **en** medlem.

Föreningen bjuder på kaffe eller te. För att lämpligt antal portioner ska kunna beställas, ombeds medlemmarna som ämnar delta i stämman, att fylla i nedanstående kupong och lämna den till föreningsexpeditionen, Sköndalsv 108, bv, alternativt maila motsvarande uppgifter till styrelsen@offergarden.org. Senast tisdagen den 26 april 2022 skall anmälan vara föreningen till handa.

Årsredovisning och revisionsberättelse

för HSB:s Bostadsrättsförening

Offergården i Sköndal

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal org. nr 702001-5884, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Förvaltningsberättelse 2021

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:

R o k	Antal	Yta m ²
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:

Lokaltyp	Antal	Yta m ²
Förråd	12	55
Lokaler, hyresrätt	2	177,5
Garage	0	
Parkeringsplatser	85	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder 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	Ommålning av källargångar och soprum
2015	Ommålning 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, både korgar och maskineri
2019	Byte av fjärrvärmecentral
2021	Installation av laddstolpar för el-bilar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

År 2021 i Brf Offergården

År 2021 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 styrelsen valde att låta stämman genomföras som poststämman, dvs medlemmarna fick utöva sin rösträtt genom poströstning, som räknades under stämman där bara ordinarie styrelsemedlemmar, stämmas

ordförande och föreningens vicevärd deltog. Vid stämman fattades beslut om att genomföra fönsterbyte, en uppgift som styrelsen påbörjat arbete med under sommaren och hösten. Föreningen har sökt och fått bygglov för att byta ut fönster, upphandling av entreprenör pågår.

Underhåll

Under året har föreningen installerat laddstolpar på tio av föreningens parkeringsplatser. Föreningen har också arbetat med markarbeten i trädgården, något som kommer fortsätta under 2022.

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. Under 2022 är det tänkt att föreningen skall byta fönster, något som kommer förbättra inomhusmiljön och minska energiåtgång. Andra åtgärder som kommer utredas är tex bergvärme.

Ekonomi

Årsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 646 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade att något behov att höja avgiften inte föreligger. Föreningens kortsiktiga underhållsplan kommer kunna finansieras med de likvida medel som finns sparade. Fönsterbyte kommer till viss del behöva finansieras med lån. De kassaflödesöverskott som föreningen haft de senaste åren medger dock att avgifter inte behöver höjas till följd av fönsterbytet.

Balansräkning

Större delen av föreningens tillgångar (ca 67 %) finns bundna i Byggnader och Mark, som är värderade till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar. Utöver det finns föreningens likvida medel, fördelade på avräkningskonto med ränta och konto för löpande utgifter utan ränta.

Föreningens skulder består till drygt 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 10 % av de likvida medlen. Både föreningens likviditet och soliditet är mycket god. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 141 700 kr. Under året har föreningen amorterat 78 100 kr. Föreningen har inte gjort någon extraamortering under 2021.

Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad i rörelseresultat och finansiella poster. Rörelseintäkterna, dvs medlemmarnas avgifter är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. I rörelseintäkterna finns bidrag för att installation av laddstolpar. Rörelsekostnaderna visar små variationer jämfört med föregående år, mycket beroende på att planerat underhåll skjutits upp. Kostnaderna för el har ökat under slutet av 2021 och början av 2022. I övrigt är variationerna i kostnader små jämfört med föregående år.

De finansiella kostnaderna har legat still jämfört med 2020. Under 2022 kommer några lån bindas om, vilket eventuellt kommer öka räntekostnaderna.

Styrelsens kommentar till föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är mycket god. Under 2021 redovisade föreningen ett resultat på 773 043 kr och utöver det kassaflödesöverskott på 2 055 128 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 arbete 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 25 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 209 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.

Erik Persson	Ordförande
Mats Björkman	Sekreterare
Jane Olsson	Vice Ordförande
Sebastian Jansson	Ledamot
Christer Cronqvist	Vicevärd (ej röstberättigad)
Lars-Åke Henriksson	Ledamot utsedd av HSB
Magnus Petersson	Suppleant
Malin Nyberg	Suppleant
Vakant	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamot Mats Björkman, Sebastian Jansson och suppleanten Malin Nyberg.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mats Björkman, Erik Persson, Jane Olsson 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
Gunborg Johansson	110
Helve Jaagu	112
Liselotte Zachrisson	114
Pia Lisell Lundgren	116

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-12.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 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 2021-12-31.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse, vicevärd och anställda har utgått med 228 850 kronor.

Nyckeltal Brf Offergården

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	252	306	257	292	277
Skuldsättning, kr/kvm	1 905	1 911	1 918	1 922	1 926
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	3%	3%
Energikostnad, kr/kvm	175	135	167	148	153
Driftskostnad, kr/kvm*	414	342	380	353	357
Årsavgifter, kr/kvm	647	647	647	647	647
Totala intäkter, kr/kvm*	684	665	665	681	668

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 934	7 703	7 703	7 902	7 743
Resultat efter finansiella poster i tkr	773	1 524	1 141	2 155	720
Soliditet %	47%	47%	44%	44%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring Nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande 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 som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera lånen och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

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 bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

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.

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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		7 933 727
Rörelsekostnader	-	6 971 188
Finansiella poster	-	189 496
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		773 043
Planerat underhåll	+	765 875
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 385 571
Årets sparande		2 924 489
Årets sparande per kvm total yta		252

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 016 159	4 166 321	2 705 842	11 427 149	1 523 639
Reservering till fond 2021			390 000	-390 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-765 875	765 875	
Balanserat i ny räkning				1 523 639	-1 523 639
Årets resultat					773 043
Belopp vid årets slut	1 016 159	4 166 321	2 329 967	13 326 662	773 043

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

Balanserat resultat	12 950 787
Årets resultat	773 043
Reservering till underhållsfond	-390 000
Ianspråktagande av underhållsfond	765 875
Summa till stämmans förfogande	14 099 706

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	14 099 706
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 933 727	7 703 142
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 378 028	-3 523 273
Övriga externa kostnader	Not 3	-130 058	-152 049
Planerat underhåll		-765 875	-653 342
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-311 656	-300 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 385 571	-1 385 571
Summa rörelsekostnader		-6 971 188	-6 014 440
Rörelseresultat		962 539	1 688 702
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 205	30 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-205 701	-196 033
Summa finansiella poster		-189 496	-165 063
Årets resultat		773 043	1 523 639

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 645 972	30 919 680
Inventarier och maskiner	Not 8	559 309	671 171
Pågående nyanläggningar	Not 9	18 750	0
		<u>30 224 031</u>	<u>31 590 852</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 224 731</u>	<u>31 591 552</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		63 672	8 292
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 963 896	12 915 216
Placeringskonto HSB Stockholm		6 005 786	0
Övriga fordringar	Not 11	65 743	50 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	207 644	193 274
		<u>9 306 742</u>	<u>13 166 845</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	6 000 000	0
Kassa och bank	Not 14	923	262
Summa omsättningstillgångar		<u>15 307 665</u>	<u>13 167 107</u>
Summa tillgångar		<u>45 532 396</u>	<u>44 758 659</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
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		2 329 967	2 705 842
		<u>7 512 447</u>	<u>7 888 322</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 326 662	11 427 149
Årets resultat		773 043	1 523 639
		<u>14 099 706</u>	<u>12 950 787</u>
Summa eget kapital		<u>21 612 153</u>	<u>20 839 109</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 211 502	4 257 530
		<u>4 211 502</u>	<u>4 257 530</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	17 930 197	17 962 270
Leverantörsskulder		387 993	756 850
Skatteskulder		22 988	20 994
Övriga skulder	Not 17	5 609	11 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 361 954	910 447
		<u>19 708 741</u>	<u>19 662 020</u>
Summa skulder		<u>23 920 243</u>	<u>23 919 550</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 532 396</u>	<u>44 758 659</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	773 043	1 523 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 385 571	1 385 571
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 158 614	2 909 209
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 429	-54 742
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	78 795	-208 443
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 151 979	2 646 024
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-18 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-18 750	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-78 101	-74 112
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-78 101	-74 112
Årets kassaflöde	2 055 128	2 571 912
Likvida medel vid årets början	12 915 478	10 343 565
Likvida medel vid årets slut	14 970 606	12 915 478

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

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 anskaffningsvärden 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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 375 554	7 373 014
Individuell mätning el	1 389	0
Hyror	304 222	304 603
Övriga intäkter	262 981	34 118
Bruttoomsättning	7 944 146	7 711 735
Avgifts- och hyresbortfall	-10 300	-8 593
Hyresförluster	-119	0
	7 933 727	7 703 142
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	561 580	691 386
Reparationer	774 666	305 549
El	261 686	189 301
Uppvärmning	1 532 201	1 139 721
Vatten	244 145	245 160
Sophämtning	248 789	232 721
Fastighetsförsäkring	115 395	106 847
Kabel-TV och bredband	69 985	68 471
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	250 795	245 845
Förvaltningsarvoden	257 201	245 069
Övriga driftkostnader	61 585	53 203
	4 378 028	3 523 273
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	-13 810	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	34 956	31 632
Administrationskostnader	40 253	47 444
Extern revision	17 500	15 000
Medlemsavgifter	51 160	57 973
	130 058	152 049
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 681	80 005
Revisionsarvode	6 441	5 995
Övriga arvoden	4 000	0
Löner och övriga ersättningar	171 003	168 791
Sociala avgifter	44 955	45 100
Pensionskostnader och förpliktelser	-6 424	315
	311 656	300 206
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 029	2 504
Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 786	0
Ränteintäkter skattekonto	35	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 050	28 074
Övriga ränteintäkter	304	392
	16 205	30 970
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	205 701	194 945
Övriga räntekostnader	0	1 088
	205 701	196 033

Noter	2021-12-31	2020-12-31
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	-28 302 625	-27 028 916
Årets avskrivningar	-1 273 709	-1 273 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 576 333	-28 302 625
Utgående bokfört värde	29 645 972	30 919 680
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	-560 177	-448 315
Årets avskrivningar	-111 862	-111 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-672 039	-560 177
Bokfört värde	559 309	671 171
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	18 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 750	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	32 464	50 064
Övriga fordringar	33 279	0
	65 743	50 064

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	202 894	193 274				
	Upplupna intäkter	4 750	0				
		207 644	193 274				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.							
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	6 000 000	0				
		6 000 000	0				
Not 14	Kassa och bank						
	Handkassa	923	165				
	SEB	0	97				
		923	262				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SBAB	21900435	0,62%	2022-01-21	5 968 597	12 249	
	SBAB	21900451	0,61%	2022-01-18	7 973 209	15 081	
	SBAB	21900478	0,61%	2022-03-22	3 988 391	7 403	
	Stadshypotek AB	97312	1,84%	2023-06-11	4 211 502	46 028	
					22 141 699	80 761	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 737 894	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 211 502	
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 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					17 930 197	17 962 270
						17 930 197	17 962 270
Not 17	Övriga skulder						
	Källskatt					5 609	11 459
						5 609	11 459
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					6 242	6 255
	Förutbetalda hyror och avgifter					659 533	657 157
	Övriga upplupna kostnader					696 179	247 035
						1 361 954	910 447

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Eric Persson

Jane Olsson

Lars-Åke Henriksson

Mats Björkman

Sebastian Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

Sten Edebäck
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Offergården i Sköndal för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Offergården i Sköndal för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Edebäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:22:24



SEBASTIAN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 13:25:54



LARS-ÅKE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:26:01



JANE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 18:09:31



MATS BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 17:46:57



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 11:22:56



STEN EDEBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 18:32:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 11:22:47



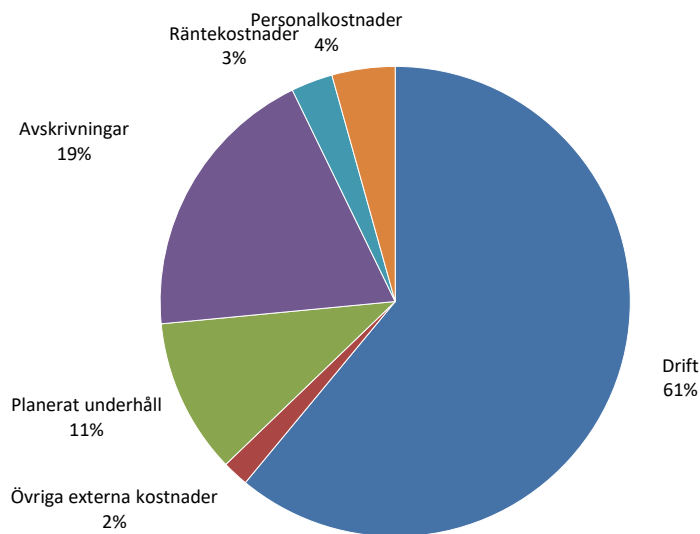
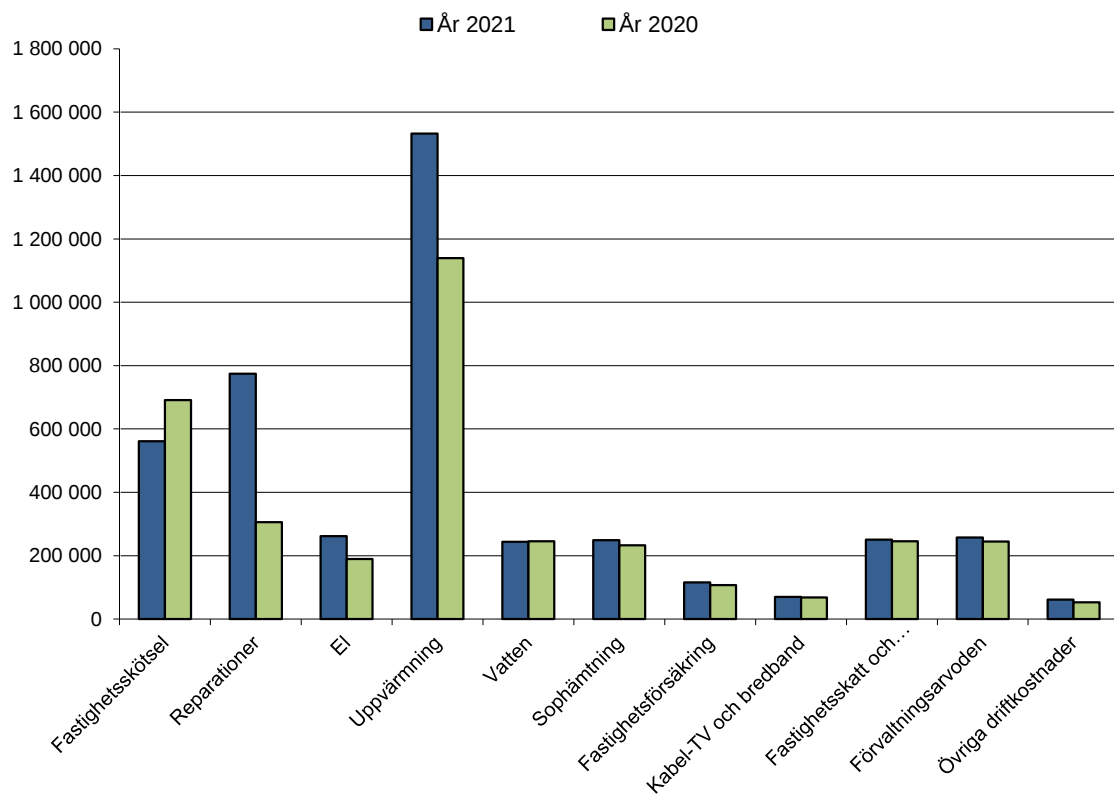
STEN EDEBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 17:59:31



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Sköndal 8/3-2022

Motion till Brf Offergårdens årsmöte 2022.

I en förening är valberedningen viktig då den ska se till att det finns kompetens i styrelsen.

Valberedningen har under hösten 2021 och våren 2022 haft ett flertal möten för att hitta lämpliga personer för olika uppdrag till bland annat styrelsen.

För detta viktiga uppdrag ber vi mötet om följande

Att:

även dessa personer ska få arvode ,
förslagsvis 5000:- per person.

Följande personer har suttit i valberedningen:

Siv Forsberg

Benny Abrahamsson

Helve Jaagu

Pia Lisell Lundgren

Inkomman till styrelsen
den 8 mars 2022

Till
Styrelsen
BRF Offergården
Sköndal

Sköndal 20220316

Ansökan om att få bygga balkong.

Jag trivs bra i min lägenhet, men vill så gärna ha en balkong.

Innan jag köpte min lägenhet läste jag att det skulle tas upp på ett styrelsemöte om eventuellt tillstånd att få bygga balkonger.

När Offergården hade sitt möte om balkonger, så röstade alla som HADE balkonger nej. Min besvikelse var stor. Det var fler än jag som önskade balkong, så nu när fönsterbytena skall ske tänkte jag ta upp frågan igen.

Det finns ju små balkonger enl. bifogade bild, men helst vill jag ha en vanlig balkong som de andra i huset har

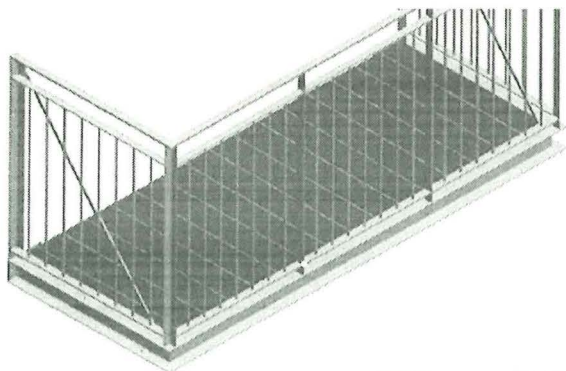
Jag hoppas att min ansökan tas upp och genererar till en ny omröstning i föreningen.

Jag får ju själv betala vad det kostar, men det skulle betyda så mycket för mig att få en balkong.

Med vänlig hälsning

Ingegärd Carlsson

Ingegärd Carlsson/
Sköndalsvägen 114, 1101



TILLVERKAS EFTER DIN VAL

ALFA RAK

BALKONG



4.8 (8 recensioner)

Typ av räcke

Metall



30.995 kr



Standard på en Balkong Alfa är:

- Varmförzinkat stål med en ytbehandling som är mycket tålig mot korrosion / rost. Det går bra att måla på varmförzinkat, det ger dessutom ett ännu bättre skydd mot korrosion.
- Pelare i galvat stål.
- Golv i hårdträ (Jatoba).
- Dimension på trall trä, tjocklek 21 mm, bredd 145 mm.
- Dimension Höjd x Längd x Djup/bredd = 1102 x 2450 x 1000 mm.

Det nedanstående valet gör du själv i dropdown menyn. Valet är följande:

VoLTE 42% 19:04

✕  skanskabyggvaror.se   

alternativ.

Räcke i varmförzinkat stål.

Glas i dubbla 4 mm säkerhetsglas med en mellanliggande säkerhetsfolie.

Våra balkonger i serien Alfa är P-märkta.

 Certifikat för P-märkning - Balkong
Alfa Rak

 Intyg - Säkerhetsglas

 P-märkt

 10-års garanti

Artikelnummer: 655501

Vol
LTE 42% 19:05

X skanskabyggvaror.se



Konstruktionen är kontrollerad och godkänd av SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut). Uppfyller krav enligt Svenska bygg- och konstruktionsregler.

Balkongerna är dimensionerade för en last på 3,5 kN/m², (350 kg/kvm).

Balkongen levereras som en enhet och monteras på fasaden med hjälp av integrerade monteringspunkter i själva balkongen.

Balkongerna fästs/monteras i fasaden och pelarna till de större balkongerna gjuts ner i marken. Observera: För att montera en balkong krävs bygglov. Det är viktigt att det även görs en hållfasthetsberäkning av balkongens infästning i din vägg och att montaget utförs på ett fackmannamässigt korrekt och säkert sätt.

Sköndal 2022-03-25

-Till Styrelsen för HSB BRF Offergården
c/o ordf. Eric Persson
Sköndalsvägen 108, 12868 Sköndal

Motion om bergvärme till föreningsstämman 2022-05-10

Våra uppvärmningskostnader uppgår som bekant till ca 1,1-1,5 mkr/år. De kan minskas med minst 30-40%, dvs till = ca 0,7-0,9 mkr/år, genom installation av bergvärme men ändå med bibehållande av vår befintliga fjärrvärmecentral som kopplas in som "spets-värme" under kalla vinterdagar.

Sedan mer än 40 år tillbaka har fler än en miljon bostadsfastigheter installerat bergvärme som kraftigt sänker de årliga energikostnaderna. Med minskad användning av den nu allt dyrare fossilbaserade fjärrvärmens så minskar inte bara summan av den totala energikostnaden utan också i motsvarande grad utsläppet av skadliga växthusgaser.

Motionen lämnas härmed att styrelsen att på föreningsstämman föreslår beslut om upphandling av nödvändiga konsultinsatser. Exempel på sådana kompetenta konsulter är ÅF Infrastructure AB och Enex AB.

Eftersom en bergvärmeanläggning innebär en påtaglig förändring av föreningens uppvärmningssystem skall styrelsen när förslag till beställning av bergvärme finns kalla till extra föreningsstämma för röstning av BRF-medlemmarna om upphandling.

Med vänlig hälsning, 25/3 2022

Bertil Karlsson

Bertil Karlsson, Sköndalsvägen 106, 12868 Sköndal
E-post: cbertilkarlsson72@gmail.com

*2 cc
Lämnad i Bertil Karlssons Sköndalsv. 108
den 25/3 kl 1700
B. Karlsson*

Sköndal 2022-03-25

-Till Styrelsen för HSB BRF Offergården
c/o ordf. Eric Persson
Sköndalsvägen 108, 12868 Sköndal

Motion om begvärme till föreningsstämman 2022-05-10

Våra uppvärmningskostnader uppgår som bekant till ca 1,1-1,5 mkr/år. De kan minskas med minst 30-40%, dvs till = ca 0,7-0,9 mkr/år, genom installation av bergvärme men ändå med bibehållande av vår befintliga fjärrvärmecentral som kopplas in som "spets-värme" under kalla vinterdagar.

Sedan mer än 40 år tillbaka har fler än en miljon bostadsfastigheter installerat bergvärme som kraftigt sänker de årliga energikostnaderna. Med minskad användning av den nu allt dyrare fossilbaserade fjärrvärmens så minskar inte bara summan av den totala energikostnaden utan också i motsvarande grad utsläppet av skadliga växthusgaser.

Motionen lämnas härmed att styrelsen att på föreningsstämman föreslår beslut om upphandling av nödvändiga konsultinsatser. Exempel på sådana kompetenta konsulter är ÅF Infrastructure AB och Enex AB.

Eftersom en bergvärmeanläggning innebär en påtaglig förändring av föreningens uppvärmningssystem skall styrelsen när förslag till beställning av bergvärme finns kalla till extra föreningsstämma för röstning av BRF-medlemmarna om upphandling.

Med vänlig hälsning, 25/3 2022

Bertil Karlsson

Bertil Karlsson, Sköndalsvägen 106, 12868 Sköndal

E-post: cbertilkarlsson72@gmail.com

Lämnad, 2 st i krets kvartals, 25/3, kl 17:00
Sköndal 108

Bygg takterrass

Vi har fått information om att det finns planer på att byta tak på föreningens fastigheter. Vi tycker att det skulle vara ypperligt att i samband takbyte också passa på att bygga takterrass på fastigheterna. Det skulle bidra till ökad trivsel, inte minst för de många medlemmar som saknar "uterum" i form av balkong. Det skulle leda till bättre sammanhållning grannar emellan och bättre social aktivitet för medlemmarna. Tänk att kunna, helt ostört från trafik och förbigående, ta en fika i solen, sola och umgås med varandra. Vi tror att det skulle göra gott både för medlemmar samt att det skulle öka fastigheternas värde och attraktionskraft.

Merkostnader för att bygga takterrass kommer med stor sannolikhet täckas av att värdet av enskilda lägenheterna blir mycket bättre. Eventuella bygglovsansökan, säkerhetsaspekter etc. får uppdras åt styrelsen att sköta.

Mot bakgrund av ovan föreslår vi årsstämman att besluta följande:

- att uppdra åt styrelsen att vid upphandling och bygge av takbyte också bygga takterrass

Motionärer:

Carina Hansen, Sköndalsvägen 116

Mehdi Oguzsoy, Sköndalsvägen 116

Pia Lisell Lundgren, Sköndalsvägen 116

Motion 2022-29-3 ,till årsstämmen 2022-05-10.

-Styrelsen måste omgående avbryta sitt nu pågående arbete med anbud och beställning av utbyten av alla ..ca 750 st fönster i de 3 husen.

-Före ett beslut om fönsterbyte måste styrelsen inför..och före en årsstämma lämna förslag, som visar:

a)att besiktningar av en från SBR certifierad besiktningsman lämnat styrelsen detaljerade besiktningsrapporter som visar att alla fönster måste bytas pga av skadorna.

b)-Före beställningar av fönsterbyte måste styrelsen visa på tex de tekn./ekonomi-rapporter. som utgetts av c) KTH 2012:"Isolering av fönster för att minska energiförluster..d)"Energi-effekter hos fönster idag och i framtiden".Mälardalens Högskola.Petrus Taken. e) att Boverkets krav angående energihushållning klaras,..f) samtliga andra Boverkets krav,normer innehålls, g) en tekn-ekonomisk utredning att Energimyndighetens bestämmelser.. och ev.invest-bidrag undersökts. h) rapporter,krav från av Energimyndigheten klaras.i) usk och förslag av ENEX.eller Åf-Infrastruktur, samt i) förslag om val av bergvärmepump-kapacitet anpassad till den hos vicevärden liggande befintliga Energideklarationen för vår BRF..från 2019-09-06 påverkar .j)ev. EU-krav på minskning vår fjärrvärmes ca 10% -Co2-utsläpp.

-Det kan finnas fler undersökningar som certifierade energi-expertoer bedömer bör undersökas.

-Jag ber att BRF-styrelsen bekräftar..per kort mail till mig: cbertilkarlsson72@gmail.com samt till min son Dag dagroise@gmail.com , . Dag är civilingenjör och lämnar mig mkt hjälp med sina goda kunskaper ..bla i ovanstående frågor.

..Med vänlig hälsning., cbertilkarlsson72gmail.com
Bertil Karlsson , Sköndalsvägen 106

Styrelsens svar på motioner

1 Arvodering valberedning

Valberedningen har föreslagit att arvodering till valberedning skall ske för att tydligt visa hur viktig rollen är för föreningen. Styrelsen håller med valberedningen om att rollen är viktig och att den bör arvodas. Styrelsen tycker dock att nivån på arvodet bör anpassas till en nivå som är rimlig i relation till föreningens övriga förtroendevaldas, dvs styrelse, styrelsesuppleanter och revisorer, arvoden.

Styrelsen yrkar att stämman **tillstyrker** motionen men föreslår att nivån på arvodet sätts till 2 000 kr/per person och år i valberedningen, samt att arvodet framöver indexerar årligen med inkomstbasbeloppet, dvs precis som övriga arvoden.

2 Bygga balkong

Att bygga balkonger har varit upp som förslag på extrastämma vid två tillfällen, en gång i mitten av 00-talet och senaste gången för 5-6 år sedan. Bägge gångerna har extrastämman röstat nej med stor majoritet. För att bygga balkong krävs förutom medlemmarnas godkännande även bygglov. Det sistnämnda är svårt att få och ges normalt med förbehåll om att alla våningar skall ha balkong.

Styrelsen yrkar **avslag** på motionen då man dels ser ett värde i att behålla husens ursprungliga utformning och dels för att man har svårt att tro att ett förslag om balkonger kommer godkännas av extrastämma.

3 Bergvärme

Styrelsen gjorde häromåret en omfattande energitutredning, där bland annat bergvärme ingick. Utifrån utredningen konstaterade styrelsen att bergvärme är intressant och något som skall utredas vidare, men inte just nu. För närvarande pågår förberedande arbete med att byta fönster och renovera taken, två viktiga och omfattande och kostnadskrävande arbeten.

Styrelsen yrkar därför **avslag** på motionen.

4 Bygg takterass

Styrelsen har beslutat åtgärda taken för att minska risken för läckage, bland annat tänker man bygga tak över piskbalkongerna, något som visat sig vara svårt att få bygglov för. På taken idag finns det en stor mängd luckor, något som effektivt tar bort lämplig plats för en takterass, utöver det finns det ingen lämplig utgång till taken. Det här gör att styrelsen yrkar **avslag** på motionen.

5 Fönster

På förra årets stämma beslutades med stor majoritet att genomföra fönsterbyte. Orsakerna till att styrelsen förde fram förslag om att byta fönster vid förra årets stämma är flera, dels är teknisk livslängd uppnådd, dels kommer byta minska energiförbrukning, minska kallras och därmed förbättra komforten för oss boende och utöver det kommer nya fönster också minska ljud utifrån i lägenheterna.

Styrelsen har under det gångna året arbetat med upphandling av entreprenör för fönsterbytet och har nyligen godkänt offert från den valda entreprenören. Styrelsen ser inget skäl till att riva upp beslutet om fönsterbytet och återta offerten. Styrelsen yrkar **avslag** på motionen.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 omförelse 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.

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor