

Kallelse

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Stockholm kallas till årsstämma tisdagen den 10 maj 2016 kl. 18:30 i nya församlingshemmet. **Stora Sköndal vid kyrkan.**

Vid stämman kommer följande ärenden att behandlas:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare för stämman
3. Uppgörande av förteckning över närvarande och röstberättigade medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av justerare tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Fastställande av balans- och resultaträkning
10. Beslut i anledning av föreningens överskott enligt balansräkningen
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Fråga om arvoden till styrelsen och revisor
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av ombud och suppleanter till HSB-distrikt 7
16. Val av trappombud
17. Val av valberedning
18. Fråga om nya stadgar
19. Motioner från medlemmar och styrelse
20. Frågestund och information
21. Stämmans avslutning

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 måndagen den 2 maj 2016 skall anmälan vara föreningen till handa.

Jag/vi kommer att närvara vid årets stämma

Namn: Port:

Min make/maka kommer också att närvara..... (kryss för ja)



Brf Offergården

Årsredovisning och revisionsberättelse

för HSB:s Bostadsrättsförening

Offergården i Sköndal

2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Stockholm org. nr 702001-5884, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.



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

Förvaltningsberättelse 2015

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

60



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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört ommålning av trapphus. Ommålningen av trapphuset finansierades med befintliga likvida medel.

Fastighetsbesiktning utfördes av vicevärden i oktober 2015. Under hösten 2015 genomfördes också energibesiktning. Utifrån de bägge besiktningarna har vissa justeringar gjorts i underhållsplanen. Under det kommande året kommer dels skalskyddet moderniseras, dels kommer asbestkontroll och kontroll av takpapp att genomföras.

På längre sikt finns byte av utrustning i tvättstugorna, byte av hisskorgar och dränering pga. fuktskador i källarkontor som väsentliga aktiviteter i underhållsplanen. Dränering har skjutits framåt i tiden då gjorda undersökningar visar att det inte är nödvändigt att göra det 2016.



Extrastämman

2 november genomfördes extrastämman med två frågor på dagordningen, dels fråga om att bygga balkonger till lägenheter som saknar balkonger och dels förslag till nya stadgar. Stämman sade nej till att bygga balkonger. Nya stadgar är en fråga som kräver godkännande på två av varandra följande stämmor. De nya stadgarna godkändes vid extrastämman, men med några förslag till språkliga ändringar, frågan kommer upp igen på ordinarie stämman 2016.

Ekonomi

Årsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 646 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2016 upprättade budgeten visade att något behov att höja avgiften inte föreligger. Därför har styrelsen beslutat att hålla avgifterna oförändrade.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Föreningen visar ett starkt resultat för 2015 och ett högt positivt överskott i kassaflödena, något som medför möjlighet till ytterligare amorteringar av föreningens lån samt att kommande års underhåll kan bekostas utan behov att ta ytterligare lån. Det finns inga indikationer på att resultat eller kassaflöden kommer att försämrats kommande år, på sikt finns dock osäkra parametrar, t.ex. utveckling av räntor och inflation, som i värsta fall kan ge betydande kostnadshöjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 24 441 642 kr. Under året har föreningen amorterat 46 028 kr. Under början av 2016 kommer en större amortering göras. Styrelsen har för avsikt att fortsätta amortera i den takt det är möjligt, men samtidigt avser vi också finansiera kommande investeringar med likvida medel i den utsträckning det är möjligt. Det sistnämnda kan ha en påverkan på amorteringstakten.

Kommentar till årets resultat

Årets omsättning är på samma nivå som de senaste fem åren. Driftskostnaderna har sjunkit mycket beroende på lägre kostnader för löpande underhåll. Av övriga större kostnader varierar planerat underhåll mellan åren och förklarar en stor del av variationen i årets resultat. Under 2015 utgörs planerat underhåll av kostnaden för ommålningen av trapphusen. Räntekostnaderna minskar år för år, vilket beror på gjorda amorteringar, men också på att marknadsräntorna sjunkit kraftigt de senaste åren. Årets resultat är bättre än föregående år beroende på de minskade driftskostnaderna och räntekostnaderna. Detta gör att det finns god möjlighet till att betala planerat underhåll med befintliga likvida medel men även att amortera ytterligare på lånen.

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

Ovan nämnda ekonomiska risker, dvs. att marknadsräntorna ökar och därmed också inflationen, är de väsentliga ekonomiska riskerna. De största riskerna utöver det är dels att dräneringen kan bli väldigt dyr och dels att många medlemmar väljer att dra in 3-fas el i sina bostadsrätter. Den risk som finns med 3-fas är att belastningen på ingående el i föreningen blir så stor att föreningen måste bygga ut infrastrukturen för ingående el, vilket kan bli en väsentlig kostnad.



Medlemsinformation

Under året har 15 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 205 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer 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.

Siv Forsberg	Ordförande
Mats Björkman	Sekreterare
Gunborg Johansson	Vice Ordförande
Yvonne Burestig	Ledamot
Lena Aldegren	Ledamot utsedd av HSB
Helena Pirnes	Suppleant
Ziad Abu-Ali	Suppleant, studieorganisatör
Vakant	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Mats Björkman och Gunborg Johansson samt suppleanten Ziad Abu-Ali.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Siv Forsberg, Gunborg Johansson, Mats Björkman och Christer Cronqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Torbjörn Johnson med Per Eriksson som suppleant, samt BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Ester Apt	Sammanställande
Benny Abrahamsson	
Claes Gränström	

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
Hazel Rönnevig	114
Pia Lisell Lundgren	116

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Anställda

Vicevärd har varit Christer Cronqvist. Lokalvården har skötts av Helve Jaagu och Lindwalls Fastighetsservice. Fastighetsskötseln har skötts av Lindwalls Fastighetsservice. Av föreningens anställda är 1 kvinna och 1 man per 2015-12-31.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse, vicevärd och anställda har utgått med 301 686 kronor.

2



Flerårsöversikt

År	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	7 711	7 692	7 647	7 633	7 632
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 285	934	919	223	597
Eget kapital, tkr	13 822	12 537	11 603	10 685	10 462
Taxeringsvärde, tkr	125 683	125 683	125 683	116 703	116 703
- varav byggnader, tkr	80 429	80 429	80 429	77 470	77 470
Soliditet, %	34,6%	32,5%	29,5%	26,1%	25,0%
Årsavgift bostäder kr/m ²	646	646	647	647	647
Årsavgifter lokaler kr/m ²	584	584	584	584	584
Hysesintäkt lokaler kr/m ²	391	391	-	-	-
Hysesintäkt bostäder kr/m ²	-	-	-	-	-
Bankskuld, kr/m ² bostadsyta	2 143	2 152	2 320	2 512	2 616
Belåningsgrad (skuld/taxvärde)	19,4%	19,5%	21,0%	24,5%	25,6%
Avsättning underhållsfond, kr/m ²	44	44	44	18	88
Anspråkstagande av underhållsfond, kr/m ²	64	44	21	52	9
Kapitaltillskott från medlemmar, tkr	0	0	0	0	0
Avskrivning, kr/m ²	97	97	115	115	115
Drifts-/personalkostnader, kr/m ²	329	357	339	349	361
Räntekostnader, kr/m ²	66	91	102	119	117

En snittlägenhet på 69 m² kan förenklat sägas vara belånad med 148 176 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 69 m² belöper en månadsavgift om ca 3 700 kr. Av avgiften från en snittlägenhet går ca 1 900 kr/månad åt till att betala föreningens driftskostnader och ca 380 kr/månad till att betala föreningens räntekostnader. Resterande del av det som betalas in används till att på lång sikt underhålla fastigheten eller med andra ord att betala för fastighetens förbrukande.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 578 830
Årets resultat	1 284 751
Summa till stämmans förfogande	5 863 581

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 732 140
Överföring till fond för yttre underhåll	1 160 000
Balanseras i ny räkning	5 435 721

00

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 711 142	7 692 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 444 479	-3 783 780
Övriga externa kostnader	Not 3	-116 211	-96 287
Planerat underhåll		-732 140	-498 716
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-301 686	-285 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 102 206	-1 102 206
Summa rörelsekostnader		-5 696 722	-5 766 004
Rörelseresultat		2 014 420	1 926 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 258	41 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-750 927	-1 033 601
Summa finansiella poster		-729 669	-991 929
Årets resultat		1 284 751	934 182

00

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>32 500 305</u>	<u>33 602 511</u>
		32 500 305	33 602 511
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>32 501 005</u>	<u>33 603 211</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 9	3 220	3 220
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 173	3 919
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 235 375	2 767 513
Övriga fordringar	Not 10	20 961	15 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>151 358</u>	<u>160 254</u>
		5 408 867	2 947 685
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 13	1 099	8 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 413 186</u>	<u>4 958 905</u>
Summa tillgångar		<u>39 914 191</u>	<u>38 562 116</u>

W

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

1 016 159

1 016 159

Upplåtelseavgifter

4 166 321

4 166 321

Yttre underhållsfond

2 776 021

2 774 737

7 958 5017 957 217*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 578 830

3 645 932

Årets resultat

1 284 751

934 182

5 863 5814 580 114

Summa eget kapital

13 822 08212 537 331**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

24 441 64224 487 670

24 441 642

24 487 670

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

46 028

46 028

Leverantörsskulder

571 356

523 822

Övriga skulder

4 115

19 401

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 028 968

947 864

Summa skulder

1 650 4671 537 115

Summa skulder

26 092 109

26 024 785

Summa eget kapital och skulder**39 914 191****38 562 116****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

40 288 597

40 288 597

Summa ställda säkerheter**40 288 597****40 288 597****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 284 751	934 182
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 102 206	1 102 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 386 957	2 036 388
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 680	-62 475
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	113 352	225 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 506 989	2 199 118
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-46 028	-1 916 028
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-46 028	-1 916 028
Årets kassaflöde	2 460 961	283 090
Likvida medel vid årets början	4 775 513	4 492 423
Likvida medel vid årets slut	7 236 474	4 775 513

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

01



HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

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 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i 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% av anskaffningsvärdet.

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/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

20

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 377 276	7 371 602
	Hyror	284 401	234 031
	Övriga intäkter	61 587	94 956
	Bruttoomsättning	<u>7 723 264</u>	<u>7 700 589</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-12 098	-7 884
	Hyresförluster	-24	-591
		<u>7 711 142</u>	<u>7 692 114</u>
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	616 278	483 099
	Reparationer	292 224	728 973
	El	223 716	265 897
	Uppvärmning	1 308 356	1 289 058
	Vatten	185 380	206 534
	Sophämtning	178 495	140 004
	Fastighetsförsäkring	81 577	84 903
	Kabel-TV och bredband	69 032	116 502
	Fastighetsskatt	210 478	207 593
	Förvaltningsarvoden	209 422	206 543
	Övriga driftskostnader	69 521	54 674
		<u>3 444 479</u>	<u>3 783 780</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	11 860	0
	Hyror och arrenden	156	650
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 549	5 675
	Administrationskostnader	37 421	22 537
	Extern revision	13 725	13 975
	Medlemsavgifter	47 500	53 450
		<u>116 211</u>	<u>96 287</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	63 588	62 612
	Revisionsarvode	5 408	10 564
	Övriga arvoden	8 734	28 588
	Löner och övriga ersättningar	150 028	119 706
	Sociala avgifter	59 100	55 348
	Pensionskostnader och förpliktelser	14 828	5 697
	Övriga personalkostnader	0	2 500
		<u>301 686</u>	<u>285 015</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 825	3 425
	Ränteintäkter HSB bunden placering	18 633	37 984
	Övriga ränteintäkter	800	263
		<u>21 258</u>	<u>41 672</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	750 927	1 033 601
		<u>750 927</u>	<u>1 033 601</u>

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 245 805	54 245 805
Anskaffningsvärde mark	689 000	689 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 934 805	54 934 805
Ingående avskrivningar	-21 332 294	-20 230 088
Årets avskrivningar	-1 102 206	-1 102 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 434 500	-21 332 294
Utgående bokfört värde	32 500 305	33 602 511
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	80 000 000	80 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	429 000	429 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	254 000	254 000
Summa taxeringsvärde	125 683 000	125 683 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Bostadsrätter		
Lägenhet nr 1	3 220	3 220
	3 220	3 220
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 035	0
Skattefordran	12 926	15 999
	20 961	15 999
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	150 419	158 448
Upplupna intäkter	939	1 806
	151 358	160 254
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

00



HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	1 002	8 000			
	SEB	97	0			
		1 099	8 000			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 016 159	4 166 321	2 774 737	3 645 932	934 182
	Resultatdisposition			1 284	932 898	-934 182
	Årets resultat					1 284 751
	Belopp vid årets slut	1 016 159	4 166 321	2 776 021	4 578 830	1 284 751
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	21900435	4,86%	2016-02-12	8 000 000	0
	SBAB	21900451	1,59%	2020-01-16	8 000 000	0
	SBAB	21900478	1,52%	2020-03-15	4 000 000	0
	Stadshypotek	657288	3,24%	2018-06-01	4 487 670	46 028
					24 487 670	46 028
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 441 642
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 257 530
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				46 028	46 028
Not 17	Övriga skulder					
	Källskatt				3 899	6 765
	Övriga kortfristiga skulder				216	12 636
					4 115	19 401
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				11 882	12 103
	Förutbetalda hyror och avgifter				614 291	615 286
	Övriga upplupna kostnader				402 795	320 475
					1 028 968	947 864

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 702001-5884

HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm

Noter

2015-12-31

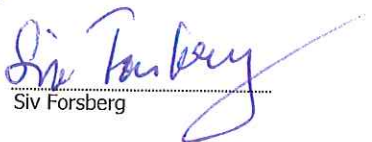
2014-12-31

Stockholm, den 2016-04-05


Gunborg Johansson

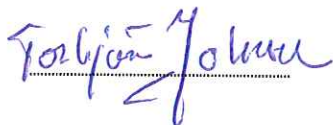

Lena Aldegren


Mats Björkman


Siv Forsberg


Yvonne Burestig

Vår revisionsberättelse har 2016-04-07 lämnats beträffande denna årsredovisning


Torbjörn Johansson

Av föreningen vald revisor


Gunilla Norman

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Gunilla Norman
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm, org.nr. 702001-5884

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

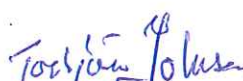
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 7/4 2016

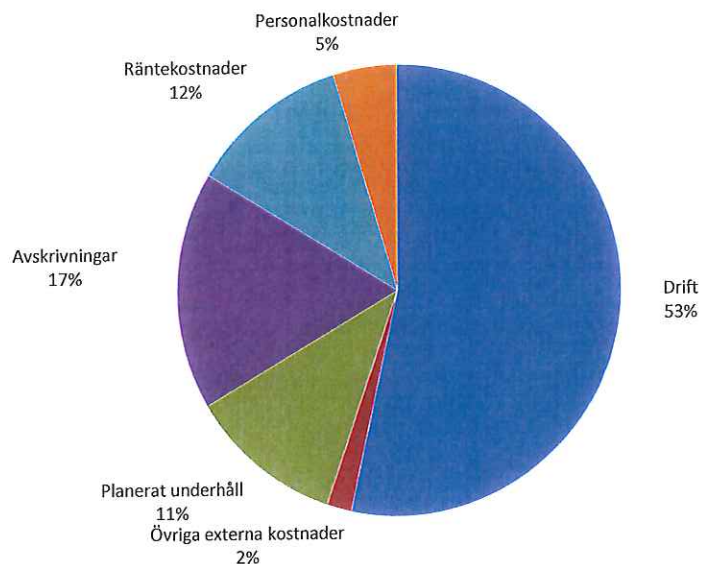

Av föreningen vald
revisor


Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Gunilla Norman
Auktoriserad Revisor

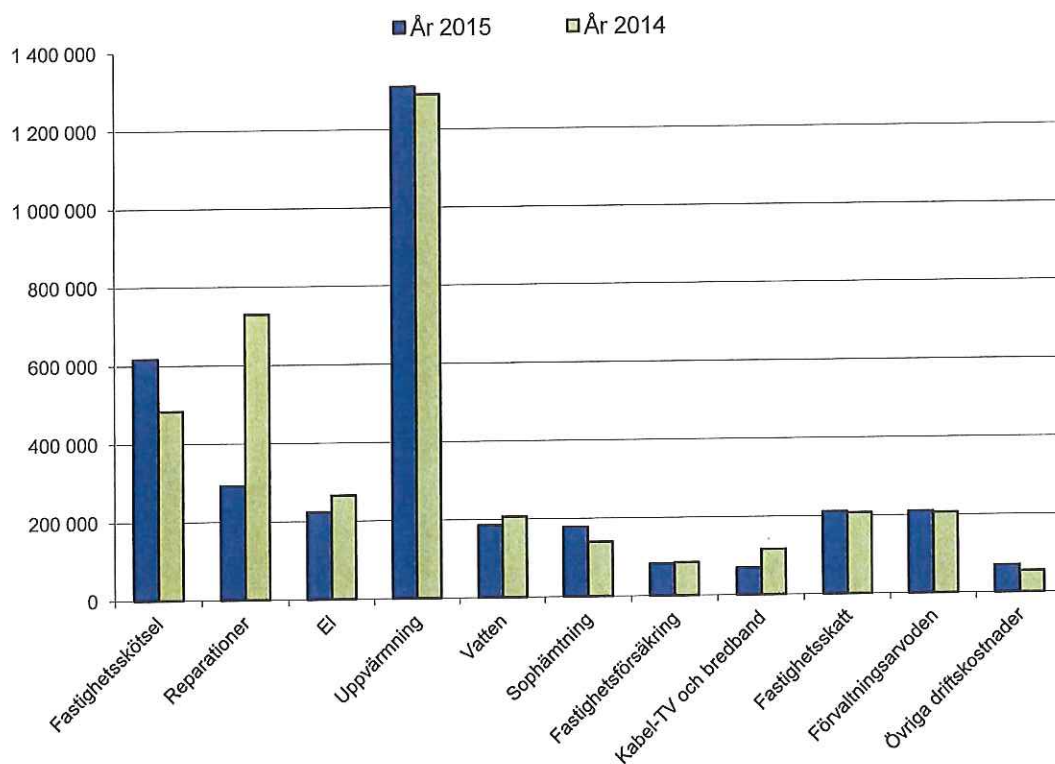


HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



MOTION TILL BRF OFFERGÄRDENS STÄMMA 2016

Bakgrund:

Det finns många anledningar för de som köper ny bil i framtiden att fundera över alternativ till den traditionella bensinbilen. Klimathotet och den därmed sammanhängande nödvändigheten att få ner användningen av fossila bränslen till praktiskt taget noll är en. Det fördelaktiga för den enskildes ekonomi är en annan.

Att köpa en ny elbil är idag förhållandevis dyrt och även ganska opraktiskt med tanke på möjligheterna att ladda den. Det finns många tecken på att detta är på väg att ändras och att det kan gå ganska snabbt. En förutsättning för att någon ska välja att köpa en elbil eller en laddhybrid (bil som går både på el och bensin och där batteriet är laddningsbart) är dock att möjligheten att ladda bilen på ens hemparkeringsplats är säkerställd. Inom en ganska snar framtid kommer vi därför att se åtskilliga som väljer bostad i en förening där så är fallet.

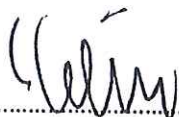
Mot denna bakgrund föreslår jag

att föreningen redan nu ger möjlighet att ladda en bil året om i de befintliga eluttagen och att styrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheten att ta ut en extra avgift för den som laddar sin elbil via dessa. Det går att ladda bilen via ett vanligt eluttag med hjälp av en adapter, även om det inte är lika effektivt som via en laddningsstolpe.

att styrelsen får i uppdrag att undersöka möjligheterna att förse några parkeringsplatser med laddningsstolpar, vilka miljöbidrag som finns att få för detta och vad det skulle komma att kosta att hyra en sådan parkeringsplats.

På så sätt skulle vi möta ett behov som väldigt snart kommer att finnas. De i föreningen som funderar på att köpa en elbil kommer inte att se något hinder i dåliga möjligheter att ladda den och den som söker bostad kommer inte att välja bort vår förening på grund av denna brist.

Sköndal 2016-03-30


.....

Bo Celin

Sköndalsvägen 114, 2 tr

Styrelsens svar på Bo Celins motion!

Med den pågående tekniska utvecklingen kommer elbilar förekomma i större och större utsträckning. Styrelsen kommer utreda hur man skall kunna ladda sin elbil och var, samt hur föreningen skall ta betalt för det.

Motion 2 – Information till ”nyinflyttade”

Att tvättstuga och soprum är en källa till mycket irritation är väl allmänt känt ! Det är många gånger när man kommer ner till tvättstugan och soprummet som man blir irriterad och arg att inte alla kan städa efter sig samt trycka ihop kartonger och mjölkpaket e t c. Dessutom att man inte vet var grovsoprum finns och vad som ska vara där och vad man ska köra bort själv.

Jag har ett förslag att när det flyttar in en ny familj eller fadder ska hen hänvisas till en ”fadder” som ska runt med personen och förevisa alla utrymmen och hur man tar hand om våra gemensamma utrymmen, städning, hantering av sopor, att vi har bastu och en gemensam föreningslokal. Dessutom ska ”faddern” veta när en ny familj flyttar in.

Christina Anderhage

Styrelsens svar:

Trappombuden får information från vicevärden om när ny medlem flyttar in. De ska ta kontakt och tala om vad som gäller i vår förening de ska se till att informera om länk till hemsidan och uppmana om att ta del av den information som finns där. Dela ut lägenhetspärm om medlemmen föredrar att få informationen på pappersmedia.

Ordförande och vicevärd har möte med trappombuden 2ggr/år.