



HSB BRF OFFERGÄRDEN ÅRSREDOVISNING 2017



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, driftskostnader 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 Stockholms 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.



Kallelse

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Stockholm kallas till årsstämma tisdagen den 29 maj 2018 kl. 18:30 i nya församlingshemmet. **Stora Sköndal vid kyrkan.**

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. Fråga om nya stadgar
25. Föreningsstämmans avslutande

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, ombuds 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 22 maj 2018 skall anmälan vara föreningen till handa.



Årsredovisning och revisionsberättelse

för HSB:s Bostadsrättsförening

Offergården i Sköndal

2017-01-01 – 2017-12-31



Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Stockholm org. nr 702001-5884, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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

Förvaltningsberättelse 2017

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

02



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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen gjort ett antal större underhållsarbeten. Under början på året gjordes dränering vid kortsidan på Sköndalsvägen 114. Dräneringsarbetena blev betydligt mycket mindre, och därmed väsentligt billigare, än vad styrelsen befarade. Under hösten har tvättstugeutrustningen moderniserats, med nya tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare. Utöver det har takfläktar bytts ut, köket i föreningslokalen har byggts om och det har gjorts en stamspolning.

Under början av 2018 har föreningen bytt ut hissarna i samtliga portar.

Alla underhållsarbeten har föreningen finansierat med egna medel. 02



Nya stadgar

Vid ordinarie stämma 2017 togs första beslut om att godkänna ändring av stadgarna till följd av ändringar i lag om ekonomiska föreningar. Vid ordinarie stämma 2018 är det tänkt att andra godkännandet skall göras så att de nya stadgarna kan träda i kraft.

Ekonomi

Årsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 646 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade att något behov att höja avgiften inte föreligger. Därför har styrelsen beslutat att hålla avgifterna oförändrade. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 395 614 kr. Under året har föreningen amorterat 46 028 kr. Föreningen har valt att inte göra någon extraamortering under 2017 för att kunna finansiera bytet av hissar.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Föreningen visar ett starkt resultat för 2017 och ett stort positivt överskott i kassaflödena. Årets resultat uppgick till 719 532 kr, medan kassaflödesöverskottet var 1 044 770 kr. Det finns ingen anledning att tro att resultatet skall bli sämre 2018, däremot kommer det bli ett stort kassaflödesunderskott då bytet av hissar skall betalas. Även efter betalning av hissarna kommer föreningen ha gott om likvida medel och god kassalikviditet.

Kommentar till årets resultat

Årets omsättning är på samma nivå som de senaste åren, beroende på att medlemmarnas avgifter hållits oförändrade. Driftskostnaderna har minskat något jämfört med föregående år, framförallt beroende på lite lägre kostnader för el, uppvärmning och reparationer. Av övriga större kostnader varierar planerat underhåll mellan åren och förklarar en stor del av variationen i årets resultat. Under 2017 utgjordes planerat underhåll av kostnaden för framförallt dränering och ombyggnad av köket i föreningslokalen. Tvättstugorna ses som en avskrivningsbar tillgång och kommer belasta resultatet kommande 10 år med cirka 102 000 kr/år. Räntekostnaderna minskar år för år, vilket dels beror på gjorda amorteringar, men också beroende på att marknadsräntorna sjunkit kraftigt de senaste åren, vilket påverkar kostnaden för de lån vars bindningstid löpt ut. Årets resultat är lägre än föregående år beroende på de högre underhållskostnaderna..

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 in den utsträckning det är möjligt.

Utöver det är risken för föreningens el-infrastruktur väsentlig. Den risk som finns med 3-fas och laddstolpar för elbilar är att belastningen på ingående el i föreningen blir så stor att föreningen måste bygga ut infrastrukturen för el, vilket kan bli en väsentlig kostnad.

02



Medlemsinformation

Under året har 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 211 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
Robert Tjulin	Ledamot
Lena Aldegren	Ledamot utsedd av HSB, till 31 augusti 2017
Lars-Åke Henriksson	Ledamot utsedd av HSB, från 1 september 2017

Jan Fjällström	Suppleant
Anna Airijoki	Suppleant
Vakant	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Gunborg Johansson och Mats Björkman samt suppleanterna Jan Fjällström och Anna Airijoki.

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.

07



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 2017-05-09.

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 2017-12-31.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse, vicevärd och anställda har utgått med 332 569 kronor.

02



Flerårsöversikt

År	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 743	7 709	7 711	7 692	7 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	720	1 478	1 285	934	919
Eget kapital, tkr	16 019	15 300	13 822	12 537	11 603
Taxeringsvärde, tkr	137 598	137 598	125 683	125 683	125 683
- varav byggnader, tkr	86 302	86 302	80 429	80 429	80 429
Soliditet, %	39,8%	38,9%	34,6%	32,5%	29,5%
Årsavgift bostäder kr/m ²	646	646	646	646	647
Årsavgifter lokaler kr/m ²	598	598	584	584	584
Hysesintäkt lokaler kr/m ²	400	400	391	391	-
Hysesintäkt bostäder kr/m ²	-	-	-	-	-
Bankskuld, kr/m ² bostadsyta	1 964	1 968	2 143	2 152	2 320
Belåningsgrad (skuld/taxvärde)	16,3%	16,3%	19,4%	19,5%	21,0%
Avsättning underhållsfond, kr/m ²	31	0	44	44	44
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr/m ²	112	40	64	44	21
Kapitaltillskott från medlemmar, tkr	0	0	0	0	0
Avskrivning, kr/m ²	106	97	97	97	115
Drifts-/personalkostnader, kr/m ²	353	361	329	357	339
Räntekostnader, kr/m ²	35	38	66	91	102

En snittlägenhet på 69 m² kan förenklat sägas vara belånad med 135 517 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 69 m² belöper en månadsavgift om ca 3 720 kr. Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2 029 kr/månad åt till att betala föreningens driftskostnader och ca 199 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.

Resultatdisposition

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	6 214 576
Årets resultat	719 532
Reserverat i underhållsfond	- 355 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 282 727
Summa till stämmans förfogande	7 861 835

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 861 835
-------------------------	-----------

02

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 743 306	7 709 014
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 692 004	-3 866 377
Övriga externa kostnader	Not 3	-131 510	-114 874
Planerat underhåll		-1 282 727	-461 053
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-332 569	-271 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 213 862	-1 102 206
Summa rörelsekostnader		-6 652 672	-5 815 748
Rörelseresultat		1 090 634	1 893 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 527	16 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-394 630	-431 839
Summa finansiella poster		-371 103	-415 464
Årets resultat		719 532	1 477 802

02

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 296 099	31 398 099
Inventarier och maskiner	Not 8	1 006 757	0
		<u>31 302 856</u>	<u>31 398 099</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 303 556</u>	<u>31 398 799</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	3 220	3 220
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		216	1 424
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 784 875	5 739 155
Övriga fordringar	Not 11	10 151	17 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	186 096	153 238
		<u>5 981 338</u>	<u>5 911 720</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	1 474	2 424
Summa omsättningstillgångar		<u>8 986 032</u>	<u>7 917 364</u>
Summa tillgångar		<u>40 289 588</u>	<u>39 316 163</u>

02

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

1 016 159 1 016 159

Upplåtelseavgifter

4 166 321 4 166 321

Yttre underhållsfond

2 975 101 3 902 828

8 157 581 9 085 308*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 142 303 4 736 774

Årets resultat

719 532 1 477 802

7 861 835 6 214 576

Summa eget kapital

16 019 416 15 299 884**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16 22 349 586 22 395 614

22 349 586 22 395 614*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17 46 028 46 028

Leverantörsskulder

902 738 554 647

Övriga skulder

Not 18 0 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19 971 820 1 019 052

1 920 586 1 620 665

Summa skulder

24 270 172 24 016 279

Summa eget kapital och skulder

40 289 588 39 316 163

02

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	719 532	1 477 802
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 213 862	1 102 206
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 933 394	2 580 008
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 898	927
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	299 921	-29 802
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 209 417	2 551 133
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-1 118 619	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 118 619	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-46 028	-2 046 028
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-46 028	-2 046 028
Årets kassaflöde	1 044 770	505 105
Likvida medel vid årets början	7 741 579	7 236 474
Likvida medel vid årets slut	8 786 349	7 741 579

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

02



HSB Bostadsrättsföreningen 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 anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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% 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 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

02

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Ärsavgifter	7 377 117	7 377 114
	Hyror	306 778	295 320
	Övriga intäkter	76 830	46 281
	Bruttoomsättning	7 760 725	7 718 715
	Avgifts- och hyresbortfall	-17 416	-9 616
	Hyresförluster	-3	-85
		7 743 306	7 709 014
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	537 802	599 777
	Reparationer	537 207	597 246
	El	226 271	279 537
	Uppvärmning	1 338 938	1 371 227
	Vatten	217 649	221 385
	Sophämtning	183 314	162 673
	Fastighetsförsäkring	85 656	85 656
	Kabel-TV och bredband	67 268	68 534
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	222 955	215 200
	Förvaltningsarvoden	222 894	211 952
	Övriga driftkostnader	52 050	53 190
		3 692 004	3 866 377
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 363	23 213
	Administrationskostnader	42 424	24 035
	Extern revision	13 963	13 588
	Medlemsavgifter	57 760	54 038
		131 510	114 874
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	74 699	74 573
	Revisionsarvode	5 725	5 520
	Löner och övriga ersättningar	205 878	146 976
	Sociala avgifter	46 267	40 551
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	3 618
		332 569	271 238
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 959	2 332
	Ränteintäkter HSB bunden placering	21 081	12 855
	Övriga ränteintäkter	487	1 188
		23 527	16 375
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	394 630	431 839
		394 630	431 839

02

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
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
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-23 536 706	-22 434 500
Årets avskrivningar	-1 102 000	-1 102 206
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 638 706	-23 536 706
Utgående bokfört värde	30 296 099	31 398 099
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	302 000	302 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	296 000	296 000
Summa taxeringsvärde	137 598 000	137 598 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	112 729	112 729
Årets investeringar	1 118 619	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 231 348	112 729
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-112 729	-112 729
Årets avskrivningar	-111 862	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 591	-112 729
Bokfört värde	1 006 757	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Bostadsrätter		
Lägenhet nr 1	3 220	3 220
	3 220	3 220
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 255	8 252
Skattefordran	1 896	9 651
	10 151	17 903
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	185 721	152 444
Upplupna intäkter	375	794
	186 096	153 238

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

02

**HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	2 000 000			
		3 000 000	2 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	1 377	2 327			
	SEB	97	97			
		1 474	2 424			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 016 159	4 166 321	3 902 828	4 736 774	1 477 802
	Resultatdisposition			0	1 477 802	-1 477 802
	Årets resultat					719 532
	Resultatdisposition enligt styrelse			-927 727	927 727	
	Belopp vid årets slut	1 016 159	4 166 321	2 975 101	7 142 303	719 532
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	21900435	1,08%	2019-01-21	6 000 000	0
	SBAB	21900451	1,59%	2020-01-16	8 000 000	0
	SBAB	21900478	1,52%	2018-02-24	4 000 000	0
	Stadshypotek	657288	3,24%	2018-06-01	4 395 614	46 028
					22 395 614	46 028
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 349 586
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 165 474
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				40 288 597	40 288 597
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				46 028	46 028
					46 028	46 028
Not 18	Övriga skulder					
	Källskatt				0	938
					0	938
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				27 842	11 762
	Förutbetalda hyror och avgifter				626 200	640 415
	Övriga upplupna kostnader				317 778	366 875
					971 820	1 019 052
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 20	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm

Noter

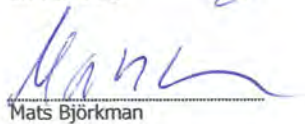
2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 10/4 2018


Siv Forsberg

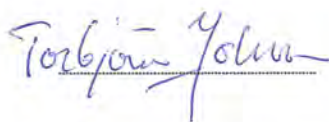

Gunborg Johansson


Lars-Åke Henriksson


Mats Björkman


Robert Tjulin

Vår revisionsberättelse har 2018-05-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


Torbjörn Yohann

Av föreningen vald revisor



Olena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal, org.nr. 702001-5884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 HSBs Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

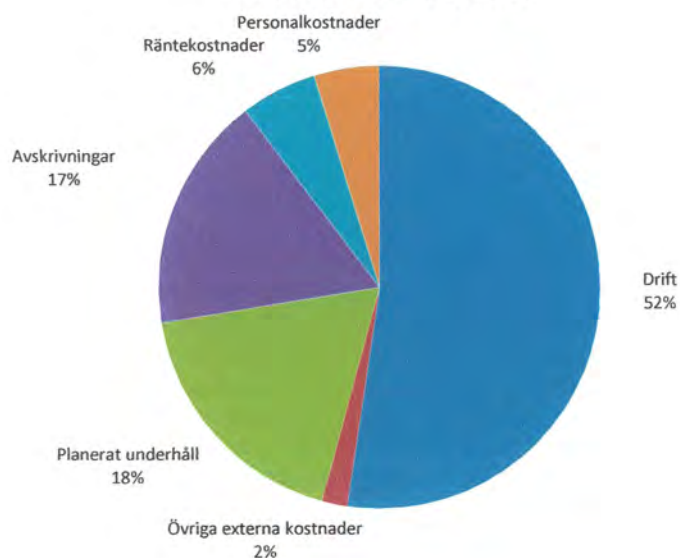
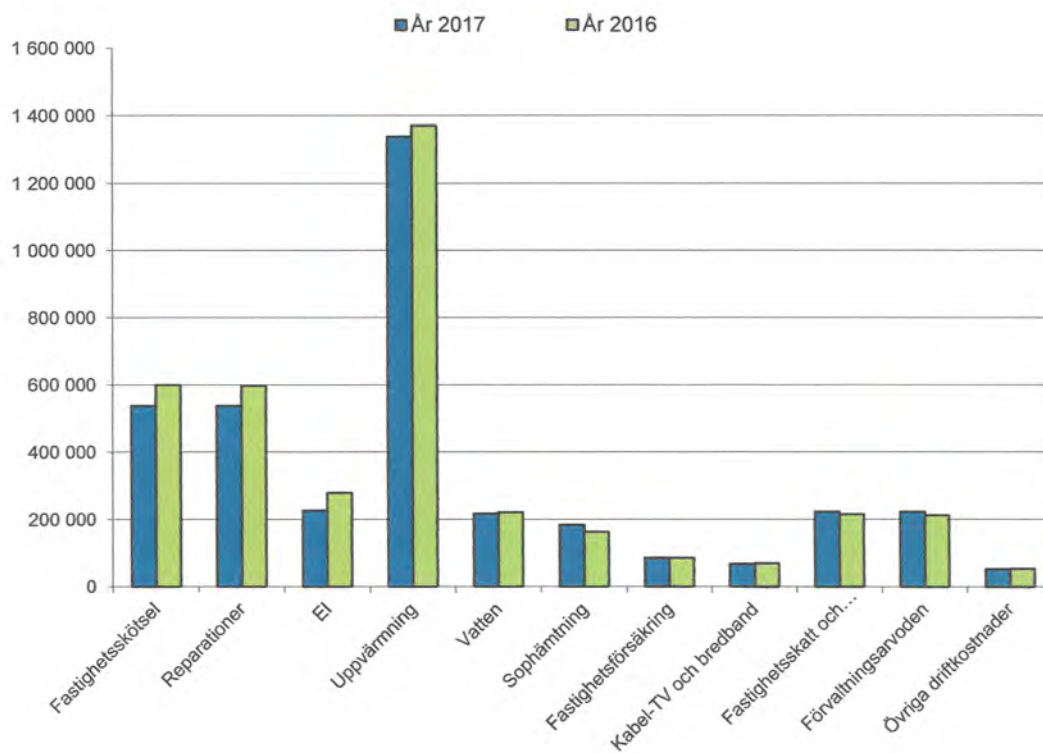
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/4 2018

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

15/05-2018

Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsföreningen Offergården i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Motion till stämman

Härmed kräver jag att styrelsen snarast tar in anbud på bergvärme för HSB Brf Offergården.

Med vänlig hälsning

Bertil Karlsson

Styrelsen svar

Det pågår förstudier angående förbättringar i föreningens värmesystem. Styrelsen har bland annat träffat E.ON (fd Sydkraft) och diskuterat deras upplägg för bergvärmeinstallation. Än så länge pågår inte anbudsförfarande. Styrelsen föreslår avslag på kravet om anbud men föreslår att man får fortsätta undersöka marknaden och analysera föreningens behov.

MOTION TILL HSB BRF OFFERGÄRDEN 2018

FÖNSTERBYTE

Bakgrund

Med anledning av att föreningen BRF Offergården är beläget mitt emot Stiftelsen Stora Sköndal där det nu har påbörjats arbete inför byggnationerna inne på Stiftelsens område har ljudnivån inne i bostaden ökat markant. Eftersom byggnationer i området beräknas enligt Stockholms stads hemsida pågå till år 2035 innebär det en ökad trafik av både tunga fordon som åker in och ut från området med anledning av bygget under en väldigt lång tid. Även en ökad trafik av fordon allt eftersom boende som flyttar in i området är att räkna med.

Föreningen har idag 2 glasfönster i fastigheten. Vid ett byte till 3-glas fönster innebär dels att ljudnivån minskar inne i bostaden vilket leder till en ökad trivsel för de som bor i lägenheten med en minskad ljudnivå från trafiken. Men för föreningen innebär det även minskade värmekostnader samt att inomhusluften i fastigheten kan bli bättre än det är i dag med aktuell ventilationen. Vad avser ventilationen så kommer det idag efter 4-5 månaders markarbete mycket partiklar från markarbetena som pågår.

Om man mäter trafikbullret inne i bostäderna och bullret överstiger 62 decibel kan man söka bidrag hos Stockholm stad.

Förslag till beslut

Alt 1. Undertecknad yrkar att styrelsen får i uppdrag att ta in offerter på ett fönsterbyte och efterforska alternativa finansieringslösningar för samtliga 3 fastigheter, att därefter återkomma föreningsstämman

Alt 2 Undertecknad yrkar att styrelsen får i uppdrag att ta in offerter på ett fönsterbyte och efterforska alternativa finansieringslösningar för fastigheten Sköndalsvägen 106-108 som är närmast bygget, att därefter återkomma till föreningsstämman

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Stockholm 2018-04-17

Jane Ohlsson

1602

Namn

Lghnr

STYRELSENS SVAR

Styrelsen konstaterar att det föreningens fönster består av både 2- och 3-glasfönster. Styrelsen är positivt inställd till att sätta in 3-glas där det saknas, som en del av föreningens miljöarbete. Styrelsen kommer ta in offerter och belysa vilka energibesparingar fönsterbyte medför. Styrelsen föreslår att byte av 2-glas till 3-glas tas in i underhållsplanen, men kan ännu inte utfästa någon tidpunkt för när detta kan ske.

Styrelsen bifaller alltså förslag 1.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor