



Brf Offergården

Kallelse

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Stockholm kallas till årsstämma onsdagen den 8 maj 2019 kl. 18:30 i nya församlingshemmet. **Stora Sköndal vid kyrkan.**

Vid stämman kommer följande ärenden att behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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

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 onsdagen den 1 maj 2019 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

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal org. nr 702001-5884, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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

Förvaltningsberättelse 2018

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under 2018 har föreningen bytt ut hissarna i samtliga portar, något som finansierades med egna medel.

Under 2019 finns omputsning och strykning av spritputs som den stora underhållsåtgärden. Utöver det pågår genomgång och analys av möjlig energieffektivisering för föreningen.

Nya stadgar

Vid ordinarie stämma togs fråga om nya stadgar upp för andra gången (första gången var vid extrastämma på ordinarie stämma 2017) och godkändes. Stadgeändringarna berodde på ändringar i lag om ekonomiska föreningar.

Ekonomi

Årsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 647 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 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 22 349 586 kr. Under året har föreningen amorterat 46 028 kr. Föreningen har inte gjort någon extraamortering under 2018 men finansierade hissbytet med egna medel.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Föreningen visar ett starkt resultat för 2018 men underskott i kassaflödena. Årets resultat uppgick till 2 154 621 kr, medan kassaflödesunderskottet var 1 566 750 kr. Förklaringen till det positiva resultatet men negativa kassaflödet är finansieringen av hissbytet. Hissbytet, vars kostnad, skrivs av, innebar en utbetalning på 4 287 500 kr.

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, vatten, uppvärmning och reparationer. Av övriga större kostnader varierar planerat underhåll mellan åren och förklarar en stor del av variationen i årets resultat. Räntekostnaderna ökade något men ligger fortfarande på låg nivå. Det närmaste året kommer flera av föreningens lån bindas om, vilket kan resultera i högre räntekostnad. Årets resultat är högre än föregående år beroende på de lägre 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 i den utsträckning det är möjligt.



Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 207 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.

Siv Forsberg	Ordförande
Mats Björkman	Sekreterare
Anna Airijoki	Vice Ordförande
Robert Tjulin	Ledamot
Lars-Åke Henriksson	Ledamot utsedd av HSB

Jan Fjällström	Suppleant
Magnus Vhendin	Suppleant
Vakant	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Siv Forsberg och Robert Tjulin samt suppleanten Jan Fjällström.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Sten Edebäck 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
Liselotte Zachrisson	114
Pia Lisell Lundgren	116

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

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 2018-12-31.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse, vicevärd och anställda har utgått med 309 233 kronor.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	647	647	647	647	646
Totala Intäkter kr/kvm	679	665	662	662	661
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	292	276	261	268	218
Belåning, kr/kvm	1 919	1 923	1 927	2 103	2 107
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	314	317	332	296	325
Energikostnader kr/kvm	148	153	161	147	151



Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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.

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

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.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 902	7 743	7 709	7 711	7 692
Resultat efter finansiella poster	2 155	720	1 478	1 285	934
Soliditet	44%	40%	39%	35%	33%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		7 902 149
Rörelsekostnader	-	5 346 351
Finansiella poster	-	401 177
Årets resultat		2 154 621
Planerat underhåll	+	15 754
Avskrivningar	+	1 228 363
Årets sparande		3 398 738
Årets sparande per kvm total yta		292

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 016 159	4 166 321	2 975 101	7 142 303	719 532
Reservering till fond 2018			225 000	-225 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-15 754	15 754	
Balanserad i ny räkning				719 532	-719 532
Årets resultat					2 154 621
Belopp vid årets slut	1 016 159	4 166 321	3 184 347	7 652 589	2 154 621

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 861 835
Årets resultat	2 154 621
Reservering till underhållsfond	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond	15 754
Summa till stämmans förfogande	9 807 210

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	9 807 210
-------------------------	------------------

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