



Org Nr: 702001-5884

Styrelsen för HSB Brf Offergården i Stockholm

Org.nr: 702001-5884

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 902 149	7 743 306
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 651 825	-3 692 004
Övriga externa kostnader	Not 3	-141 176	-131 510
Planerat underhåll		-15 754	-1 282 727
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-309 233	-332 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 228 363	-1 213 862
Summa rörelsekostnader		-5 346 351	-6 652 672
Rörelseresultat		2 555 798	1 090 634
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 288	23 527
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-417 465	-394 630
Summa finansiella poster		-401 177	-371 103
Årets resultat		2 154 621	719 532

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	33 467 098	30 296 099
Inventarier och maskiner	Not 8	894 895	1 006 757
		<u>34 361 993</u>	<u>31 302 856</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 362 693</u>	<u>31 303 556</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 10	0	3 220
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		16	216
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 219 502	5 784 875
Övriga fordringar	Not 11	0	10 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	192 560	186 096
		<u>1 412 079</u>	<u>5 981 338</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	6 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 14	97	1 474
Summa omsättningstillgångar		<u>7 412 176</u>	<u>8 986 032</u>
Summa tillgångar		<u>41 774 869</u>	<u>40 289 588</u>

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
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		3 184 347	2 975 101
		<u>8 366 827</u>	<u>8 157 581</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 652 589	7 142 303
Årets resultat		2 154 621	719 532
		<u>9 807 210</u>	<u>7 861 835</u>
Summa eget kapital		<u>18 174 037</u>	<u>16 019 416</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>22 303 558</u>	<u>22 349 586</u>
		22 303 558	22 349 586
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	46 028	46 028
Leverantörsskulder		254 356	902 738
Skatteskulder		1 734	0
Övriga skulder	Not 17	5 005	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>990 151</u>	<u>971 820</u>
		1 297 274	1 920 586
Summa skulder		23 600 832	24 270 172
Summa eget kapital och skulder		<u>41 774 869</u>	<u>40 289 588</u>

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 154 621	719 532
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 228 363	1 213 862
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 382 984	1 933 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 887	-23 898
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-623 312	299 921
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 766 778	2 209 417
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 287 500	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-1 118 619
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 287 500	-1 118 619
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-46 028	-46 028
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-46 028	-46 028
Årets kassaflöde	-1 566 750	1 044 770
Likvida medel vid årets början	8 786 349	7 741 579
Likvida medel vid årets slut	7 219 599	8 786 349

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



HSB Brf Offergården i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till 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 1,9 % 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 1 337 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.

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 376 865	7 377 117
Hyror	313 256	306 778
Övriga intäkter	224 648	76 830
Bruttoomsättning	7 914 769	7 760 725
Avgifts- och hyresbortfall	-12 616	-17 416
Hyresförluster	-4	-3
	7 902 149	7 743 306
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	570 818	537 802
Reparationer	529 103	537 207
El	223 085	226 271
Uppvärmning	1 331 216	1 338 938
Vatten	167 255	217 649
Sophämtning	197 103	183 314
Fastighetsförsäkring	97 931	85 656
Kabel-TV och bredband	62 733	67 268
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	226 937	222 955
Förvaltningsarvoden	217 228	222 894
Övriga driftkostnader	28 417	52 050
	3 651 825	3 692 004
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	21 500	0
Hyror och arrenden	600	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 598	17 363
Administrationskostnader	47 217	42 424
Extern revision	3 413	13 963
Medlemsavgifter	57 848	57 760
	141 176	131 510
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	76 910	74 699
Revisionsarvode	5 818	5 725
Övriga arvoden	995	0
Löner och övriga ersättningar	176 527	205 878
Sociala avgifter	48 432	52 495
Pensionskostnader och förpliktelser	551	-6 228
	309 233	332 569
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 585	1 959
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 551	21 081
Övriga ränteintäkter	152	487
	16 288	23 527
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	415 648	394 630
Övriga räntekostnader	1 817	0
	417 465	394 630



HSB Brf Offergården i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	54 245 805	54 245 805
Anskaffningsvärde mark	689 000	689 000
Årets investeringar	4 287 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 222 305	54 934 805
Ingående avskrivningar	-24 638 706	-23 536 706
Årets avskrivningar	-1 116 501	-1 102 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 755 207	-24 638 706
Utgående bokfört värde	33 467 098	30 296 099
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	1 231 348	112 729
Årets investeringar	0	1 118 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 231 348	1 231 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-224 591	-112 729
Årets avskrivningar	-111 862	-111 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-336 453	-224 591
Bokfört värde	894 895	1 006 757
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Bostadsrätter		
Lägenhet nr 1	0	3 220
	0	3 220
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	8 255
Skattefordran	0	1 896
	0	10 151
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	191 884	185 721
Upplupna intäkter	676	375
	192 560	186 096

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

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	6 000 000 6 000 000	3 000 000 3 000 000			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	0	1 377			
SEB	97 97	97 1 474			
Not 15 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%	2020-01-17	8 000 000	0
SBAB	21900478	1,52%	2020-03-20	4 000 000	0
Stadshypotek	97312	1,84%	2019-02-23	4 349 586	46 028
				22 349 586	46 028
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 303 558
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 119 446
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				55 418 194	40 288 597
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				46 028	46 028
Not 17 Övriga skulder					
Källskatt				5 005 5 005	0 0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				63 200	27 842
Förutbetalda hyror och avgifter				621 064	626 200
Övriga upplupna kostnader				305 887 990 151	317 778 971 820
Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



HSB Brf Offergården i Stockholm

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den

.....
Anna Airijoki

.....
Christer Cronqvist

.....
Lars-Åke Henriksson

.....
Mats Björkman

.....
Robert Tjulin

.....
Siv Forsberg

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2018-01-01 2017-01-01
2018-12-31 2017-12-31**Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-7 376 865	-7 377 117
S:a Årsavgifter		-7 376 865	-7 377 117

Hyror

3012	Hysesintäkter lokaler	-69 372	-88 362
3014	Hysesintäkter biluppstplats	-195 800	-193 600
3209	Övriga avg	-8 700	-9 600
3213	Hyra förråd	-39 384	-15 216
S:a Hyror		-313 256	-306 778

Övriga intäkter

3517	Överlåtelseavgift	-11 380	-23 508
3518	Pantförskrivningsavgifter	-13 524	-16 964
3745	Öresutjämning	0	0
3997	Försäkringsers vid skada	0	-293
3999	Övriga rörelseintäkter	-199 744	-36 065
S:a Övriga intäkter		-224 648	-76 830

Avgifts- och hyresbortfall

3080	Hyses- o avgiftsbortfall, lokaler	4 416	9 216
3082	Hyses- o avgiftsbortfall, p-platser/garage	8 200	8 200
S:a Avgifts- och hyresbortfall		12 616	17 416

Hyresförluster

3083	Hyses- o avgiftsförluster	4	3
S:a Hyresförluster		4	3

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	241 571	345 055
4020	Serviceavtal, övrigt	14 396	0
4021	Städ	120 000	128 618
4022	Städ, extra	40 750	10 750
4032	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	95 000	0
4071	Snörenhållning	56 953	53 379
4079	Övr köpta tjänster	2 148	0
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		570 818	537 802

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	67 863	151 011
4117	Löp underhåll, V A	4 659	0
4134	Löp underhåll, tvättutrustning	2 500	10 051
4139	Löp underhåll, gem utrymmen	70 386	0
4141	Löp underhåll, vvs sanitet	27 884	10 875
4142	Löp underhåll, värme	17 531	0
4143	Löp underhåll, ventilation	0	7 087
4144	Löp underhåll, el	15 070	11 693
4146	Löp underhåll, hiss	155 975	118 890

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
4152 Löp underhåll, fasad	0	3 282
4154 Löp underhåll, balkong	8 750	7 625
4160 Löp underhåll, markytor	123 715	0
4163 Löp underhåll, trädgård	0	210 115
4190 Löp underhåll, nycklar/låssystem	24 703	11 685
4193 Löp underhåll, jourutr montör	2 693	0
4196 Vattenskador	0	-5 107
4199 Löp underhåll, övrigt	7 375	0
S:a Reparationer	529 103	537 207

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4311 El, fastighet	223 085	226 271
S:a El	223 085	226 271

Uppvärmning

4325 Fjärrvärme	1 331 216	1 338 938
S:a Uppvärmning	1 331 216	1 338 938

Vatten

4331 Vatten	167 255	217 649
S:a Vatten	167 255	217 649

Sophämtning

4341 Sophämtning	67 891	58 952
4343 Grovsopor	55 245	0
4344 Källsortering/Returpapper	73 967	124 362
S:a Sophämtning	197 103	183 314

Fastighetsförsäkring

4411 Fastighetsförsäkringar	97 931	85 656
S:a Fastighetsförsäkring	97 931	85 656

Kabel-TV och bredband

4461 Kabel-TV	59 747	59 717
4462 Datakommunikation, ex bredband	2 986	7 551
S:a Kabel-TV	62 733	67 268

Fastighetsskatt

4471 Fastighetsskatt	5 980	5 980
4472 Justering fastighetsskatt, föreg år	352	0
4474 Kommunal fastighetsavgift	220 605	216 975
S:a Fastighetsskatt	226 937	222 955

Förvaltningsarvoden

4480 Digitala förvaltningstjänster	5 880	0
4484 Ekonomiförvaltning	206 348	201 704
4485 Administrativ förvaltning	0	3 521
4489 Övriga köpta tjänster	5 000	17 669
S:a Förvaltningsarvoden	217 228	222 894

Övriga driftskostnader

6417 Överlåtelseavgift	17 050	27 970
6418 Pantavgift	11 367	24 080

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
7412 Pensionsförsäkringar individuella tjänstemän	0	-6 448
7511 Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	48 432	52 495
7519 Arbetsgivaravgifter semesterskuld	1 975	0
7571 Arbetsmarknadsförsäkring kollektivanställda	551	220

S:a Personalkostnader**309 233****332 569****Planerat underhåll****Planerat underhåll**

4211 Planerat underhåll, byggnader	0	370 513
4215 Planerat underhåll, brandskydd	15 754	0
4243 Planerat underhåll, ventilation	0	422 120
4244 Planerat underhåll, bygg el	0	70 094
4246 Planerat underhåll, bygg hiss	0	45 000
4255 Planerat underhåll, husgrund	0	375 000

S:a Underhåll**15 754****1 282 727**