



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Offergården i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning och revisionsberättelse

för HSB:s Bostadsrättsförening

Offergården i Sköndal

2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal org. nr 702001-5884, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Förvaltningsberättelse 2022

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:

2000	Installation av trapphusbelysning
2001	Upprustning av markytor
2001	Renovering av tvättstugor
2002	Upprustning av lekplatsen
2002	Ombyggnad till grovtvättstuga
2004	Renovering av fönster
2005	Genomgång av ventilation
2006	Färdigställande av tre nya bostadsrättslägenheter
2009	Stambyte
2010	Stambyte
2011	Takrenovering
2011	OVK-besiktning
2014	Upprustning av lekplats och markytor
2014	Ommålning av källargångar och soprum
2015	Ommålning av trapphus
2016	Byte av skalskydd
2017	Dränering vid kortsidan på 114
2017	Byte av takfläktar
2017	Byte av utrustning i tvättstugor
2018	Byte av hissar, både korgar och maskineri
2019	Byte av fjärrvärmecentral
2021	Installation av laddstolpar för el-bilar
2022	Takrenovering påbörjad

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

År 2022 i Brf Offergården

Året har till stor del handlat om fönsterbytet, med en upphandlingsprocess första halvåret, följt av pausande av projektet och slutligen extrastämmans beslut om att inte genomföra fönsterbyte. Styrelsens fortsatta arbete med fönster blir istället att reparera och förbättra fönstren utifrån behov. Under slutet av året påbörjades ett större arbete med renovering av taken, ett arbete som kommer fortlöpa och slutföras under första halvåret 2023. Styrelsen har också lagt ner tid på förberedelser för upprustning av parkeringsplatserna, framförallt omasfaltering men också med en utökning av antal platser med laddstolpar. Under slutet av året har styrelsen, enligt stämmobeslut, låtit genomföra en energikutredning, något som kommer leda till initiativ för att förbättra föreningens energihantering.

Hållbarhet

Styrelsen i Brf Offergården försöker kontinuerligt förbättra föreningens hållbarhetsarbete. Sopsortering har under många år varit en del av föreningens hållbarhetsarbete, något som för ett par år sen kompletterades med möjligheten att separera organiskt material från övriga hushållssopor. Under 2022 har styrelsen låtit göra en ny energiutredning och arbetat med att upphandla ytterligare laddstolpar. De åtgärder som energiutredningen resulterar i kommer minska föreningens energiförbrukning.

Ekonomi

Under 2022 har ekonomin i världen, och i Sverige i synnerhet, tagit en helt ny riktning med snabbt ökande inflation med påföljande räntehöjningar som inflationsbekämpning. En väsentlig del av inflationen beror på höga el-priser. Mer om effekterna av ökade kostnader finns under avsnitt resultaträkning nedan. På grund av den starkt förändrade ekonomiska situationen i samhället har styrelsen extra fokus på föreningens ekonomi, bland annat genom stresstester av väsentliga ekonomiska parametrar, t.ex. inflation och låneräntor.

Årsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 647 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visar att något behov att höja avgiften för närvarande inte föreligger. Föreningens underhållsplan för det kommande året kommer kunna finansieras med de likvida medel som finns sparade.

Balansräkning

Större delen av föreningens tillgångar (ca 65 %) finns bundna i Byggnader och Mark, som är värderade till anskaffningsvärde minskat med planerliga avskrivningar. Utöver det finns föreningens likvida medel, fördelade på avräkningskonto med ränta och konto för löpande utgifter utan ränta.

Föreningens skulder består till knappt hälften av skulder till kreditinstitut och i övrigt av Eget kapital, dvs. insatser, underhållsfond och ihopsamlade vinstmedel. Bland skulderna finns kortfristiga skulder, dvs. skulder som förfaller till betalning inom 1 år, dessa uppgår till ungefär 8 % av de likvida medlen. Både föreningens likviditet och soliditet är mycket god. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 060 930 kr. Under året har föreningen amorterat 80 800 kr. Föreningen har inte gjort någon extraamortering under 2022.

Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad i rörelseresultat och finansiella poster. Rörelseintäkterna, dvs medlemmarnas avgifter är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. För föreningens del kan man konstatera att driftkostnaderna totalt sett är oförändrade under 2022 jämfört med 2021, men med stor variation bland olika poster, där tex kostnaderna för el ökat med nästan 24 %, men samtidigt har kostnaden för uppvärmning minskat med 17 %. Vidare kan konstateras att såväl räntekostnader som ränteintäkter ökat, totalt sett har nettokostnaden ökat med drygt 60 %. Föreningen visar högre positivt resultat under 2022 jämfört med 2021, något som till stor del beror på att kostnad för planerat underhåll varit väsentligt lägre än vad det var under 2021.

Styrelsens kommentar till föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är god. Under 2022 redovisade föreningen ett resultat på 8614 664kr och utöver det ett kassaflödesöverskott på 1 423 949 kr. Förklaringen till skillnaden är dels avskrivningar som påverkar årets resultat negativt men som inte påverkar kassaflöde dels förändring av kortfristiga fordringar och skulder samt amortering. Det kommande årets

investeringar i parkeringsplats, tak och renovering av fönster kommer att påverka resultat och kassaflödesöverskott väsentligt.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB angående föreningens bokföring. Föreningen har också avtal med ett par olika leverantörer om skötsel av föreningens fastighet och byggnader. Här märks framförallt Lindwalls fastighetsservice som sköter det löpande arbete i föreningens byggnader och som också ansvarar för att hjälpa medlemmarna med problem i deras bostadsrätter. Trädgården sköts av Kjell Johansson Trädgårdsservice AB och snöröjning av Niklassons Gräv & Trädgårdsanläggningar AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Ekonomiska risker, dvs. att marknadsräntorna ökar och därmed också inflationen, är de väsentliga ekonomiska riskerna. Ränterisken hanterar styrelsen genom att amortera på föreningens lån i den utsträckning det är möjligt och genom att låta befintliga lån ha olika löptider och förfallodagar.

Medlemsinformation

Under året har 25 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 211 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.

Eric Persson	Ordförande
Mats Björkman	Sekreterare
Jane Olsson	Vice Ordförande, avgick efter styrelsemöte 7
Magnus Petersson	Vice Ordförande från styrelsemöte 8, ledamot innan dess
Mehdi Oguzouy	Ledamot från styrelsemöte 14
Christer Cronqvist	Vicevärd (ej röstberättigad)
Lars-Åke Henriksson	Ledamot utsedd av HSB
Malin Nyberg	Suppleant
Claes Gränström	Suppleant
Vakant	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamot Eric Persson, Mehdi Oguzouy och suppleanten Malin Nyberg.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mats Björkman, Eric Persson och Christer Cronqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har varit Sten Edebäck med Barbro Stubbenruss som suppleant, samt BoRevision AB utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Pia Lisell-Lundgren	Sammanställande
Helve Jaagu	
Ziad Abu-Ali	

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm distrikt 7 har varit Mats Björkman.

Trappombud

Föreningens trappombud har varit:

Christine Runefors	106
Kerstin Axberg	108
Gunborg Johansson	110
Helve Jaagu	112
Joakim Da Cruz	114
Pia Lisell Lundgren	116

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 14 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 2022-12-31.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse, vicevärd och anställda har utgått med 262 356 kronor.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	212	252	306	257	292
Skuldsättning, kr/kvm	1 898	1 905	1 911	1 918	1 922
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Energikostnad, kr/kvm	186	175	135	167	148
Driftskostnad, kr/kvm*	425	414	342	380	353
Årsavgifter, kr/kvm	647	647	647	647	647
Totala intäkter, kr/kvm*	672	684	665	665	681

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

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	7 730	7 934	7 703	7 703	7 902
Resultat efter finansiella poster i tkr	591	773	1 524	1 141	2 155
Soliditet %	47%	47%	47%	44%	44%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller amortera på lån och på så sätt skapat ett bra låneutrymme för framtiden.

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

Belåning, kr/kvm

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

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. För bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		7 729 667
Rörelsekostnader	-	6 823 935
Finansiella poster	-	314 869
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		590 864
Planerat underhåll	+	492 577
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 385 571
Årets sparande		2 469 011
Årets sparande per kvm total yta		212

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 016 159	4 166 321	2 329 967	13 326 662	773 043
Reservering till fond 2022			459 000	-459 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-492 577	492 577	
Balanserad i ny räkning				773 043	-773 043
Årets resultat					590 864
Belopp vid årets slut	1 016 159	4 166 321	2 296 390	14 133 283	590 864

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	14 099 706
Årets resultat	590 864
Reservering till underhållsfond	-459 000
Ianspråktagande av underhållsfond	492 577
Summa till stämmans förfogande	14 724 146

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	14 724 146
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 729 667	7 933 727
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 191 035	-4 378 028
Övriga externa kostnader	Not 3	-399 037	-130 058
Planerat underhåll		-492 577	-765 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-355 715	-311 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 385 571	-1 385 571
Summa rörelsekostnader		-6 823 935	-6 971 188
Rörelseresultat		905 732	962 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	65 063	16 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-379 932	-205 701
Summa finansiella poster		-314 869	-189 496
Årets resultat		590 864	773 043

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

28 372 263

29 645 972

Inventarier och maskiner

Not 8

447 448

559 309

Pågående nyanläggningar

Not 9

1 404 788

18 750

30 224 498

30 224 031

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

700

700

700

700

Summa anläggningstillgångar

30 225 198

30 224 731

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

79 670

63 672

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 367 866

2 963 896

Placeringskonto HSB Stockholm

6 026 543

6 005 786

Övriga fordringar

Not 11

31 947

65 743

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

105 713

207 644

8 611 740

9 306 742

Kortfristiga placeringar

Not 13

8 000 000

6 000 000

Kassa och bank

Not 14

145

923

Summa omsättningstillgångar

16 611 885

15 307 665

Summa tillgångar**46 837 083****45 532 396**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 016 159	1 016 159
Upplåtelseavgifter		4 166 321	4 166 321
Yttre underhållsfond		2 296 390	2 329 967
		<u>7 478 870</u>	<u>7 512 447</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 133 283	13 326 662
Årets resultat		590 864	773 043
		<u>14 724 146</u>	<u>14 099 706</u>
Summa eget kapital		<u>22 203 016</u>	<u>21 612 153</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 901 498	4 211 502
		<u>11 901 498</u>	<u>4 211 502</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 159 432	17 930 197
Leverantörsskulder		1 276 942	387 993
Skatteskulder		14 275	22 988
Övriga skulder	Not 17	5 665	5 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 276 254	1 361 954
		<u>12 732 569</u>	<u>19 708 741</u>
Summa skulder		<u>24 634 067</u>	<u>23 920 243</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>46 837 083</u>	<u>45 532 396</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	590 864	773 043
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 385 571	1 385 571
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 976 434	2 158 614
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 729	-85 429
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	794 592	78 795
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 890 756	2 151 979
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 386 038	-18 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 386 038	-18 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 769	-78 101
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 769	-78 101
Årets kassaflöde	1 423 949	2 055 128
Likvida medel vid årets början	14 970 606	12 915 478
Likvida medel vid årets slut	16 394 555	14 970 606

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,18% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 374 964	7 375 554
Individuell mätning el	10 502	1 389
Hyror	299 254	304 222
Övriga intäkter	51 147	262 981
Bruttoomsättning	<u>7 735 867</u>	<u>7 944 146</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 200	-10 300
Hyresförluster	0	-119
	7 729 667	7 933 727
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	556 404	561 580
Reparationer	397 747	774 666
El	416 037	261 686
Uppvärmning	1 496 453	1 532 201
Vatten	265 306	244 145
Sophämtning	288 240	248 789
Fastighetsförsäkring	121 163	115 395
Kabel-TV och bredband	64 162	69 985
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	260 485	250 795
Förvaltningsarvoden	254 898	257 201
Övriga driftkostnader	70 140	61 585
	4 191 035	4 378 028
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	11 275	-13 810
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 654	34 956
Administrationskostnader	106 581	40 253
Extern revision	18 750	17 500
Konsultkostnader	171 176	0
Medlemsavgifter	79 600	51 160
	399 037	130 058
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	109 310	91 681
Revisionsarvode	6 348	6 441
Övriga arvoden	4 000	4 000
Löner och övriga ersättningar	176 958	171 003
Sociala avgifter	53 354	44 955
Pensionskostnader och förpliktelser	5 745	-6 424
	355 715	311 656
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 783	3 029
Ränteintäkter HSB placeringskonto	20 757	5 786
Ränteintäkter skattekonto	36	35
Ränteintäkter HSB bunden placering	41 275	7 050
Övriga ränteintäkter	212	304
	65 063	16 205
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	379 932	205 701
	379 932	205 701

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	58 533 305	58 533 305
Anskaffningsvärde mark	689 000	689 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 222 305	59 222 305
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 576 333	-28 302 625
Årets avskrivningar	-1 273 709	-1 273 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 850 042	-29 576 333
Utgående bokfört värde	28 372 263	29 645 972
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	540 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	424 000	466 000
Summa taxeringsvärde	220 985 000	177 006 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	1 231 348	1 231 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 231 348	1 231 348
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-672 039	-560 177
Årets avskrivningar	-111 862	-111 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-783 901	-672 039
Bokfört värde	447 448	559 309
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	18 750	0
Årets investeringar	1 386 038	18 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 404 788	18 750
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Övriga andelar	200	200
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	31 947	32 464
Övriga fordringar	0	33 279
	31 947	65 743

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	74 771	202 894			
Upplupna intäkter	30 942	4 750			
	105 713	207 644			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0			
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	6 000 000			
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	2 000 000	0			
	8 000 000	6 000 000			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	145	923			
	145	923			
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21900435	1,33%	2023-05-02	5 956 345	13 263
SBAB	21900451	2,75%	2027-04-16	7 958 124	16 333
SBAB	21900478	2,25%	2025-04-16	3 980 987	8 017
Stadshypotek AB	97312	1,84%	2023-06-01	4 165 474	46 028
				22 060 930	83 641
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 642 725
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 901 498
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				40 288 597	40 288 597
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				10 159 432	17 930 197
				10 159 432	17 930 197
Not 17 Övriga skulder					
Källskatt				5 665	5 609
				5 665	5 609

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	6 174	6 242
Förutbetalda hyror och avgifter	673 106	659 533
Övriga upplupna kostnader	596 974	696 179
	1 276 254	1 361 954

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Eric Persson

Lars-Åke Henriksson

Magnus Petersson

Mats Björkman

Mehdi Ogouzouy

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Sten Edebäck
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
BoRevision
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Offergården i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Offergården i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Edbäck
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Offergården i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:47:07



MAGNUS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:39:15



LARS-ÅKE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:48:33



MATS BJÖRKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:55:00



MEHDI OGUZSOY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:12:39



STEN EDEBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:12:40



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:33:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Offergården i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN EDEBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:14:37



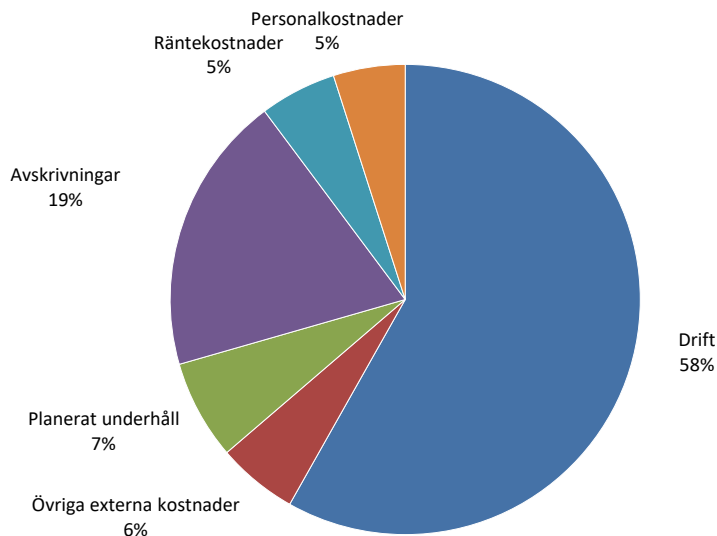
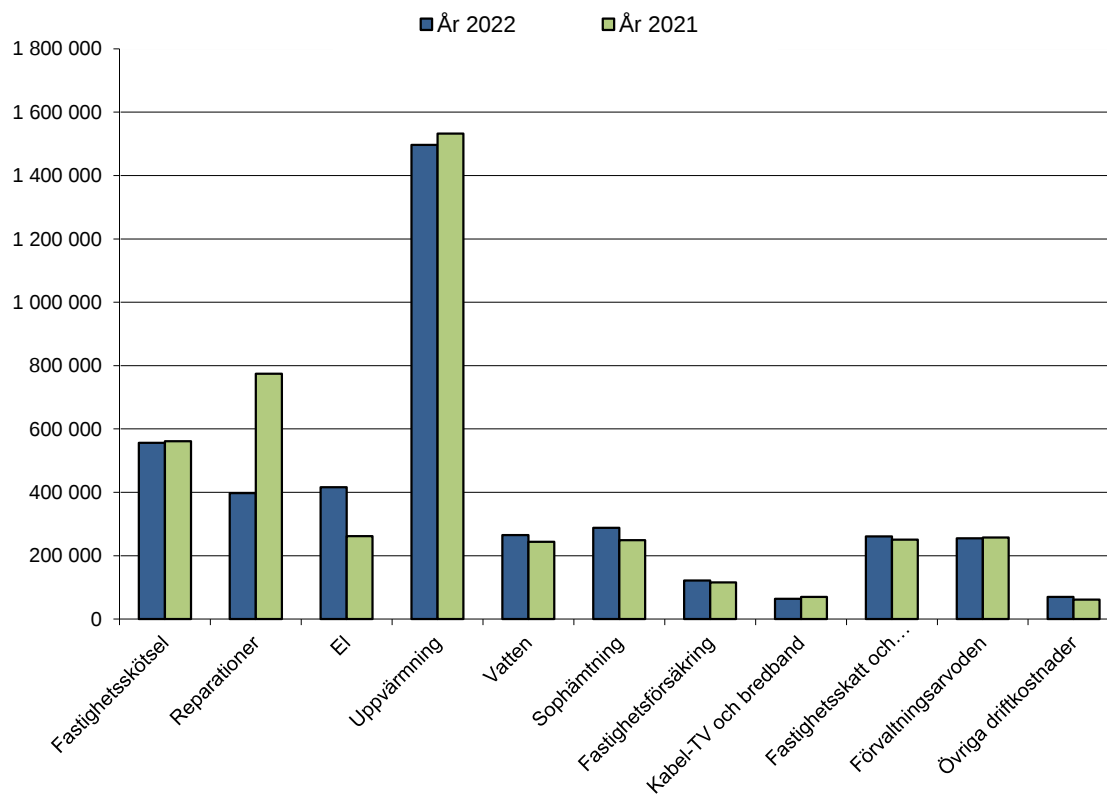
JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 21:33:32



HSB – där möjligheterna bor

**HSB Brf Offergården i Stockholm****Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.