Årsredovisning och revisionsberättelse

för HSB:s Bostadsrättsförening

Offergården i Sköndal

2021-01-01 – 2021-12-31

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal org. nr 702001-5884, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Förvaltningsberättelse 2021

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:

Rok	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

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

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
2019	Byte av fjärrvärmecentral
2021	Installation av laddstolpar för el-bilar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

År 2021 i Brf Offergården

År 2021 präglades samhället av Covid-19-pandemin, något som också påverkat Brf Offergården. Covid-19 innebar rekommendationer om att minska sina sociala kontakter och hålla avstånd till människor utanför ens hushåll. För föreningen innebar rekommendationerna att styrelsen valde att låta stämman genomföras som poststämma, dvs medlemmarna fick utöva sin rösträtt genom poströstning, som räknades under stämman där bara ordinarie styrelsemedlemmar, stämmas

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

ordförande och föreningens vicevärd deltog. Vid stämman fattades beslut om att genomföra fönsterbyte, en uppgift som styrelsen påbörjat arbete med under sommaren och hösten. Föreningen har sökt och fått bygglov för att byta ut fönster, upphandling av entreprenör pågår.

Underhåll

Under året har föreningen installerat laddstolpar på tio av föreningens parkeringsplatser. Föreningen har också arbetat med markarbeten i trädgården, något som kommer fortsätta under 2022.

Hållbarhet

Styrelsen i Brf Offergärden försöker kontinuerligt förbättra föreningens hållbarhetsarbete. Sopsortering har under många år varit en del av föreningens hållbarbetsarbete, något som för ett par år sen kompletterades med möjligheten att separera organiskt material från övriga hushållssopor. Under 2022 är det tänkt att föreningen skall byta fönster, något som kommer förbättra inomhusmiljön och minska energiåtgång. Andra åtgärder som kommer utredas är tex bergvärme.

Ekonomi

Årsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 646 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Den för år 2022 upprättade budgeten visade att något behov att höja avgiften inte föreligger. Föreningens kortsiktiga underhållsplan kommer kunna finansieras med de likvida medel som finns sparade. Fönsterbyte kommer till viss del behöva finansieras med lån. De kassaflödesöverskott som föreningen haft de senaste åren medger dock att avgifter inte behöver höjas till följd av fönsterbytet.

Balansräkning

Större delen av föreningens tillgångar (ca 67 %) finns bundna i Byggnader och Mark, som är värderade till anskaffningsvärde minskat med planenliga avskrivningar. Utöver det finns föreningens likvida medel, fördelade på avräkningskonto med ränta och konto för löpande utgifter utan ränta.

Föreningens skulder består till drygt 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 10 % av de likvida medlen. Både föreningens likviditet och soliditet är mycket god.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 141 700 kr. Under året har föreningen amorterat 78 100 kr. Föreningen har inte gjort någon extraamortering under 2021.

Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad i rörelseresultat och finansiella poster. Rörelseintäkterna, dvs medlemmarnas avgifter är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. I rörelseintäkterna finns bidrag för att installation av laddstolpar. Rörelsekostnaderna visar små variationer jämfört med föregående år, mycket beroende på att planerat underhåll skjutits upp. Kostnaderna för el har ökat under slutet av 2021 och början av 2022. I övrigt är variationerna i kostnader små jämfört med föregående år.

De finansiella kostnaderna har legat still jämfört med 2020. Under 2022 kommer några lån bindas om, vilket eventuellt kommer öka räntekostnaderna.

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Styrelsens kommentar till föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är mycket god. Under 2021 redovisade föreningen ett resultat på 773 043 kr och utöver det kassaflödesöverskott på 2 055 128 kr. Förklaringen till skillnaden är framförallt avskrivningar som påverkar årets resultat negativt men som inte påverkar kassaflöde. Det kommande årets investeringar i parkeringsplats och eventuellt nya fönster kommer 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.

Medlemsinformation

Under året har 25 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 209 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.

Erik Persson	Ordförande
Mats Björkman	Sekreterare
Jane Olsson	Vice Ordförande
Sebastian Jansson	Ledamot
Christer Cronqvist	Vicevärd (ej röstberättigad)
Lars-Åke Henriksson	Ledamot utsedd av HSB
Magnus Petersson	Suppleant
Malin Nyberg	Suppleant
Vakant	Suppleant utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamot Mats Björkman, Sebastian Jansson och suppleanten Malin Nyberg.

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Siv Forsberg	Sammankallande
Benny Abrahamsson	
Helve Jaagu	
Liselotte Zachrisson	

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
Liselotte Zachrisson	114
Pia Lisell Lundgren	116

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-12.
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 2021-12-31.

Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse, vicevärd och anställda har utgått med 228 850 kronor.

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Nyckeltal Brf Offergården

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	252	306	257	292	277
Skuldsättning, kr/kvm	1 905	1 911	1 918	1 922	1 926
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	3%	3%
Energikostnad, kr/kvm	175	135	167	148	153
Driftskostnad, kr/kvm*	414	342	380	353	357
Årsavgifter, kr/kvm	647	647	647	647	647
Totala intäkter, kr/kvm*	684	665	665	681	668

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 934	7 703	7 703	7 902	7 743
Resultat efter finansiella poster i tkr	773	1 524	1 141	2 155	720
Soliditet %	47%	47%	44%	44%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring 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 att amortera lånen och på så sätt skapat ett låneutrymme.

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

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.

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

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		7 933 727
Rörelsekostnader	-	6 971 188
Finansiella poster	-	189 496
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		**773 043**
Planerat underhåll	+	765 875
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 385 571
Årets sparande		**2 924 489**
Årets sparande per kvm total yta		**252**

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 016 159	4 166 321	2 705 842	11 427 149	1 523 639
Reservering till fond 2021			390 000	-390 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-765 875	765 875	
Balanserad i ny räkning				1 523 639	-1 523 639
Årets resultat					773 043
Belopp vid årets slut	1 016 159	4 166 321	2 329 967	13 326 662	773 043

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 950 787
Årets resultat	773 043
Reservering till underhållsfond	-390 000
Ianspråktagande av underhållsfond	765 875
Summa till stämmans förfogande	**14 099 706**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**14 099 706**

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

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 933 727	7 703 142
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 378 028	-3 523 273
Övriga externa kostnader	Not 3	-130 058	-152 049
Planerat underhåll		-765 875	-653 342
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-311 656	-300 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 385 571	-1 385 571
Summa rörelsekostnader		-6 971 188	-6 014 440
Rörelseresultat		**962 539**	**1 688 702**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 205	30 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-205 701	-196 033
Summa finansiella poster		-189 496	-165 063
Årets resultat		**773 043**	**1 523 639**

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	29 645 972	30 919 680
Inventarier och maskiner	Not 8	559 309	671 171
Pågående nyanläggningar	Not 9	18 750	0
		30 224 031	31 590 852
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		700	700
Summa anläggningstillgångar		30 224 731	31 591 552
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		63 672	8 292
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 963 896	12 915 216
Placeringskonto HSB Stockholm		6 005 786	0
Övriga fordringar	Not 11	65 743	50 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	207 644	193 274
		9 306 742	13 166 845
Kortfristiga placeringar	Not 13	6 000 000	0
Kassa och bank	Not 14	923	262
Summa omsättningstillgångar		15 307 665	13 167 107
Summa tillgångar		**45 532 396**	**44 758 659**

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 016 159	1 016 159
Upplåtelseavgifter		4 166 321	4 166 321
Yttre underhållsfond		2 329 967	2 705 842
		7 512 447	7 888 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 326 662	11 427 149
Årets resultat		773 043	1 523 639
		14 099 706	12 950 787
Summa eget kapital		21 612 153	20 839 109
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 211 502	4 257 530
		4 211 502	4 257 530
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	17 930 197	17 962 270
Leverantörsskulder		387 993	756 850
Skatteskulder		22 988	20 994
Övriga skulder	Not 17	5 609	11 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 361 954	910 447
		19 708 741	19 662 020
Summa skulder		23 920 243	23 919 550
Summa eget kapital och skulder		**45 532 396**	**44 758 659**

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	773 043	1 523 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 385 571	1 385 571
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 158 614	2 909 209
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 429	-54 742
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	78 795	-208 443
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 151 979	2 646 024
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-18 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-18 750	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-78 101	-74 112
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-78 101	-74 112
Årets kassaflöde	**2 055 128**	**2 571 912**
Likvida medel vid årets början	**12 915 478**	**10 343 565**
Likvida medel vid årets slut	**14 970 606**	**12 915 478**

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

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

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.

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 1 459 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.

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Noter

		2021-12-31	2020-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	7 375 554	7 373 014
	Individuell mätning el	1 389	0
	Hyror	304 222	304 603
	Övriga intäkter	262 981	34 118
	Bruttoomsättning	7 944 146	7 711 735
	Avgifts- och hyresbortfall	-10 300	-8 593
	Hyresförluster	-119	0
		7 933 727	**7 703 142**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	561 580	691 386
	Reparationer	774 666	305 549
	El	261 686	189 301
	Uppvärmning	1 532 201	1 139 721
	Vatten	244 145	245 160
	Sophämtning	248 789	232 721
	Fastighetsförsäkring	115 395	106 847
	Kabel-TV och bredband	69 985	68 471
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	250 795	245 845
	Förvaltningsarvoden	257 201	245 069
	Övriga driftkostnader	61 585	53 203
		4 378 028	**3 523 273**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	-13 810	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	34 956	31 632
	Administrationskostnader	40 253	47 444
	Extern revision	17 500	15 000
	Medlemsavgifter	51 160	57 973
		130 058	**152 049**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	91 681	80 005
	Revisionsarvode	6 441	5 995
	Övriga arvoden	4 000	0
	Löner och övriga ersättningar	171 003	168 791
	Sociala avgifter	44 955	45 100
	Pensionskostnader och förpliktelser	-6 424	315
		311 656	**300 206**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 029	2 504
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	5 786	0
	Ränteintäkter skattekonto	35	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	7 050	28 074
	Övriga ränteintäkter	304	392
		16 205	**30 970**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	205 701	194 945
	Övriga räntekostnader	0	1 088
		205 701	**196 033**

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Noter		2021-12-31	2020-12-31
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	-28 302 625	-27 028 916
	Årets avskrivningar	-1 273 709	-1 273 709
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-29 576 333**	**-28 302 625**
	Utgående bokfört värde	**29 645 972**	**30 919 680**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	540 000	540 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	466 000	466 000
	Summa taxeringsvärde	**177 006 000**	**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	-560 177	-448 315
	Årets avskrivningar	-111 862	-111 862
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-672 039**	**-560 177**
	Bokfört värde	**559 309**	**671 171**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar	18 750	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 750**	**0**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	700	700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**700**	**700**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	32 464	50 064
	Övriga fordringar	33 279	0
		65 743	**50 064**

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Noter

		2021-12-31	2020-12-31
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	202 894	193 274
	Upplupna intäkter	4 750	0
		207 644	**193 274**

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

Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	6 000 000	0
		6 000 000	**0**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	923	165
	SEB	0	97
		923	**262**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21900435	0,62%	2022-01-21	5 968 597	12 249
SBAB	21900451	0,61%	2022-01-18	7 973 209	15 081
SBAB	21900478	0,61%	2022-03-22	3 988 391	7 403
Stadshypotek AB	97312	1,84%	2023-06-11	4 211 502	46 028
				22 141 699	80 761

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 737 894

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 211 502**

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	17 930 197	17 962 270
		17 930 197	**17 962 270**
Not 17	**Övriga skulder**		
	Källskatt	5 609	11 459
		5 609	**11 459**
Not 18	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	6 242	6 255
	Förutbetalda hyror och avgifter	659 533	657 157
	Övriga upplupna kostnader	696 179	247 035
		1 361 954	**910 447**

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

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

Noter **2021-12-31** **2020-12-31**

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Eric Persson

Jane Olsson

Lars-Åke Henriksson

Mats Björkman

Sebastian Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats beträffande denna årsredovisning

Sten Edebäck
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Transaktion 09222115557467217160 Signerat EP, SJ, LH, JO, MB, JH, SE

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Offergården i Sköndal för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 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.

Transaktion 09222115557467379568 Signerat JH, SE

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 Sköndal för räkenskapsåret 2021 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 revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Edebäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Offergärden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC PERSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:22:24

SEBASTIAN JANSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 13:25:54

LARS-ÅKE HENRIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 11:26:01

JANE OLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-15 kl. 18:09:31

MATS BJÖRKMAN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 17:46:57

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 11:22:56

STEN EDEBÄCK
Revisor
E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 18:32:36

REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Offergärden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 11:22:47

STEN EDEBÄCK
Revisor
E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 17:59:31

HSB – där möjligheterna bor