



# HSB BRF OFFERGÄRDEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Brf Offergården

# Kallelse

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Stockholm kallas till årsstämma onsdagen den 23 juni 2020 kl. 18:30 i nya församlingshemmet i **Stora Sköndals kyrka** eller via datoruppkoppling.

Vid stämman kommer följande ärenden att behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
24. Föreningsstämmans avslutande

På grund av Covid-19 epidemin kommer årets stämma ha begränsat antal fysiskt närvarande. I församlingshemmet kommer styrelsen, revisorer och valberedning samt de som valberedningen föreslagit för nyval till styrelsen välkomnas. Utöver det kommer 15 medlemmar ges plats, i den turordning de anländer. Föranmälan krävs ej. På grund av Covid-19 kommer föreningen inte bjuda på kaffe, te och fikabröd vid stämman. **De som skall närvara fysiskt måste vara helt fria på symptom som kan kopplas till Covid-19.**

De som inte kan delta på stämman har möjlighet att poströsta på de röstblanketter som finns tryckta i slutet av årsredovisningen. För de som är närvarande vid stämman gäller den röst de avlägger på stämman, alltså inte poströsten.



Brf Offergården

**Om röstning vid årets stämma**

Eftersom det finns begränsat antal medverkande vid årets stämma kommer röstning kunna ske med poströstning. Poströst skall vara styrelsen tillhanda senast den 22 juni. Rösttalong för poströstning finns i slutet av årsberättelsen, där finns också instruktion som skall följas.

Eftersom poströstning tillämpas utgår möjligheten att rösta via ombud.



Brf Offergården

---

# **Årsredovisning och revisionsberättelse**

**för HSB:s Bostadsrättsförening**

**Offergården i Sköndal**

**2019-01-01 – 2019-12-31**



Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal org. nr 702001-5884, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

## Förvaltningsberättelse 2019

### 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 <sup>2</sup>
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
<b>Totalt</b>	<b>165</b>	<b>11403</b>

©



Utöver det finns följande lokaler och parkeringsplatser i föreningen:

Lokaltyp	Antal	Yta m <sup>2</sup>
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 hiss-korgar.
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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under 2019 byttes fjärrvärmecentralen ut. Spritputsen har undersökts men befanns inte vara i sånt skick att förbättring behövde göras omedelbart. Utöver det har en omfattande energiutredning genomförts, denna kommer utmynna i ett antal förbättringar de kommande åren, bland annat planerar styrelsen för byte av fönster, sätta upp laddstolpar för elbilar och utreda möjlighet till att bygga en bergvärmeanläggning.



## Ekonomi

Årsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 646 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade att något behov att höja avgiften inte föreligger. Därför har styrelsen beslutat att hålla avgifterna oförändrade. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 293 912 kr. Under året har föreningen amorterat 55 674 kr. Föreningen har inte gjort någon extraamortering under 2019.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Föreningen visar ett starkt resultat för 2019 och med överskott i kassaflödena. Årets resultat uppgick till 1 141 434 kr, medan kassaflödeöverskottet var 3 123 966 kr. Förklaringen till skillnaden är framförallt avskrivningar som påverkar årets resultat negativt men som inte påverkar kassaflöde.

## Kommentar till årets resultat

Årets omsättning är på samma nivå som de senaste åren, beroende på att medlemmarnas avgifter hållits oförändrade. Driftkostnaderna har ökat jämfört med föregående år, framförallt beroende på lite högre kostnader för vatten och uppvärmning. Av övriga större kostnader är det framförallt planerat underhåll som ökat mycket jämfört med 2018, främst beroende på att 2018 års hissbyte redovisas som en investering istället för en kostnad. Att hissbytet redovisats som investering innebär att kostnaden för den sprids ut över tiden genom avskrivning. Räntekostnaderna minskade något och ligger på låg nivå.

## 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 arbetet 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.

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

## Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 212 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.

e



## Styrelse, övriga förtroendevalda och anställda

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan föregående ordinarie årsstämma haft följande sammansättning.

Anna Airijoki	Ordförande till december 2019, därefter avgått ur styrelsen
Mikaela Suvanto	Ordförande från december 2019
Mats Björkman	Sekreterare
Mikaela Suvanto	Vice Ordförande till december 2019 därefter ordförande
Jane Olsson	Vice Ordförande från december 2019, ledamot innan
Christer Cronqvist	Ledamot
Lars-Åke Henriksson	Ledamot utsedd av HSB
Jan Fjällström	Suppleant
Magnus Vhendin	Suppleant
Magnus Petersson	Suppleant
Lars Magnus Petersson	Suppleant
Vakant	Suppleant utsedd av HSB

Christer Cronqvist är felaktig registrerad hos Bolagsverket.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamot Mats Björkman och suppleanten Magnus Vhendin.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Anna Airijoki (till december 2019), Mats Björkman, Mikaela Suvanto, Jane Olsson (från december 2019) och Christer Cronqvist, två i förening.

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Siv Forsberg	Sammanställande
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
Gabo Gränström	110
Helve Jaagu	112
Liselotte Zachrisson	114
Pia Lisell Lundgren	116

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 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 2019-12-31.

### **Arvoden och löner**

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse, vicevärd och anställda har utgått med 300 810 kronor. 



## Flerårsöversikt

### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	647	647	647	647	647
Totala intäkter kr/kvm	676	679	665	662	662
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	257	292	276	261	268
Belåning, kr/kvm	1 918	1 919	1 923	1 927	2 103
Räntekänslighet	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	333	314	317	332	296
Energikostnader kr/kvm	167	148	153	161	147

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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

#### Sparande till framtida underhåll

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





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

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

#### Belåning, kr/kvm

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

#### Räntekänslighet

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

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 703	7 902	7 743	7 709	7 711
Resultat efter finansiella poster	1 141	2 155	720	1 478	1 285
Soliditet	44%	44%	40%	39%	35%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	7 703 286
Rörelsekostnader	- 6 263 182
Finansiella poster	- 298 671
<b>Årets resultat</b>	<b>1 141 433</b>
Planerat underhåll	+ 457 163
Avskrivningar	+ 1 385 571
<b>Årets sparande</b>	<b>2 984 167</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>257</b>

e



## Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 016 159	4 166 321	3 184 347	7 652 589	2 154 621
Reservering till fond 2019			293 000	-293 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-457 163	457 163	
Balanserad i ny räkning				2 154 621	-2 154 621
Årets resultat					1 141 433
Belopp vid årets slut	1 016 159	4 166 321	3 020 184	9 971 373	1 141 433

## Förslag till disposition av årets resultat

### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	9 807 210
Årets resultat	1 141 433
Reservering till underhållsfond	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond	457 163
Summa till stämmans förfogande	<b>11 112 807</b>

### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>11 112 807</b>
-------------------------	-------------------

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

☞



Org Nr: 702001-5884

# Styrelsen för HSB Brf Offergården i Stockholm

Org.nr: 702001-5884

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 703 286	7 902 149
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 869 872	-3 651 825
Övriga externa kostnader	Not 3	-249 766	-141 176
Planerat underhåll		-457 163	-15 754
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-300 810	-309 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 385 571	-1 228 363
Summa rörelsekostnader		-6 263 182	-5 346 351
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 440 104</b>	<b>2 555 798</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	28 559	16 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-327 230	-417 465
Summa finansiella poster		-298 671	-401 177
<b>Årets resultat</b>		<b>1 141 433</b>	<b>2 154 621</b>



**HSB Brf Offergården i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 193 389	33 467 098
Inventarier och maskiner	Not 8	783 033	894 895
		<u>32 976 423</u>	<u>34 361 993</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 977 123</u>	<u>34 362 693</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 371	16
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 343 468	1 219 502
Övriga fordringar	Not 10	9 978	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	184 539	192 560
		<u>4 540 356</u>	<u>1 412 079</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	6 000 000
Kassa och bank	Not 13	97	97
Summa omsättningstillgångar		<u>10 540 453</u>	<u>7 412 176</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>43 517 575</u></b>	<b><u>41 774 869</u></b>

e

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 016 159	1 016 159
Upplåtelseavgifter	4 166 321	4 166 321
Yttre underhållsfond	3 020 184	3 184 347
	<u>8 202 664</u>	<u>8 366 827</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 971 373	7 652 589
Årets resultat	1 141 433	2 154 621
	<u>11 112 807</u>	<u>9 807 210</u>
Summa eget kapital	<u>19 315 471</u>	<u>18 174 037</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 22 224 579	22 303 558
	<u>22 224 579</u>	<u>22 303 558</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 69 333	46 028
Leverantörsskulder	551 845	254 356
Skatteskulder	12 414	1 734
Övriga skulder	Not 16 5 588	5 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 1 338 346	990 151
	<u>1 977 526</u>	<u>1 297 274</u>
Summa skulder	24 202 105	23 600 832
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>43 517 575</u></b>	<b><u>41 774 869</u></b>

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 141 433	2 154 621
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 385 571	1 228 363
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 527 004	3 382 984
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 312	3 887
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	656 947	-623 312
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 179 640	2 766 778
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-4 287 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 287 500
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-55 674	-46 028
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-55 674	-46 028
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 123 966</b>	<b>-1 566 750</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 219 599</b>	<b>8 786 349</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 343 565</b>	<b>7 219 599</b>

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 2,18 % 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 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



## HSB Brf Offergården i Stockholm

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 376 919	7 376 865
Hyror	313 151	313 256
Övriga intäkter	27 376	224 648
Bruttoomsättning	<u>7 717 446</u>	<u>7 914 769</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 147	-12 616
Hyresförluster	-13	-4
	<b>7 703 286</b>	<b>7 902 149</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	598 168	570 818
Reparationer	407 337	529 103
El	204 063	223 085
Uppvärmning	1 507 071	1 331 216
Vatten	229 165	167 255
Sophämtning	214 282	197 103
Fastighetsförsäkring	105 198	97 931
Kabel-TV och bredband	66 074	62 733
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	237 265	226 937
Förvaltningsarvoden	270 736	217 228
Övriga driftkostnader	30 513	28 417
	<b>3 869 872</b>	<b>3 651 825</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	21 500
Hyror och arrenden	0	600
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 885	10 598
Administrationskostnader	55 246	47 217
Extern revision	14 775	3 413
Konsultkostnader	97 888	0
Medlemsavgifter	57 973	57 848
	<b>249 766</b>	<b>141 176</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	80 005	76 910
Revisionsarvode	5 995	5 818
Övriga arvoden	995	995
Löner och övriga ersättningar	165 927	176 527
Sociala avgifter	47 324	48 432
Pensionskostnader och förpliktelser	564	551
	<b>300 810</b>	<b>309 233</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 067	1 585
Ränteintäkter HSB bunden placering	27 175	14 551
Övriga ränteintäkter	317	152
	<b>28 559</b>	<b>16 288</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	326 014	415 648
Övriga räntekostnader	1 216	1 817
	<b>327 230</b>	<b>417 465</b>

e



## HSB Brf Offergården i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	58 533 305	54 245 805
Anskaffningsvärde mark	689 000	689 000
Årets investeringar	0	4 287 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 222 305</b>	<b>59 222 305</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-25 755 207	-24 638 706
Årets avskrivningar	-1 273 709	-1 116 501
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 028 916</b>	<b>-25 755 207</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>32 193 389</b>	<b>33 467 098</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	540 000	302 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	76 000 000	51 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	466 000	296 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>177 006 000</b>	<b>137 598 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 231 348	1 231 348
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 231 348</b>	<b>1 231 348</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-336 453	-224 591
Årets avskrivningar	-111 862	-111 862
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-448 315</b>	<b>-336 453</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>783 033</b>	<b>894 895</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	9 978	0
	<b>9 978</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	183 863	191 884
Upplupna intäkter	676	676
	<b>184 539</b>	<b>192 560</b>

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





**HSB Brf Offergården i Stockholm**

**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den 20-06-09

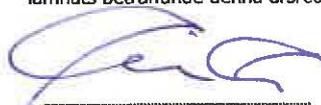
  
Jane Olsson

  
Lars-Åke Henriksson

  
Mats Björkman

  
Mikaela Suvanto

Vår revisionsberättelse har 20-06-09 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

**Adnin Ali**  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## 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 2019.

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 2019 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. Revisoremas 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 revisors sed 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 Sköndal för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

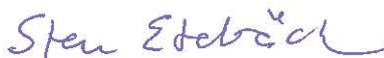
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9/6-2020



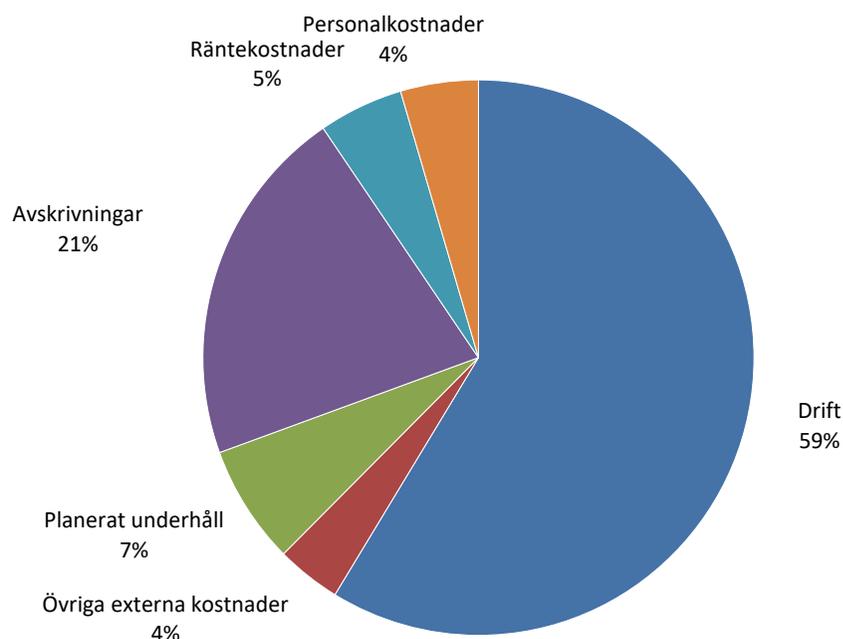
Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



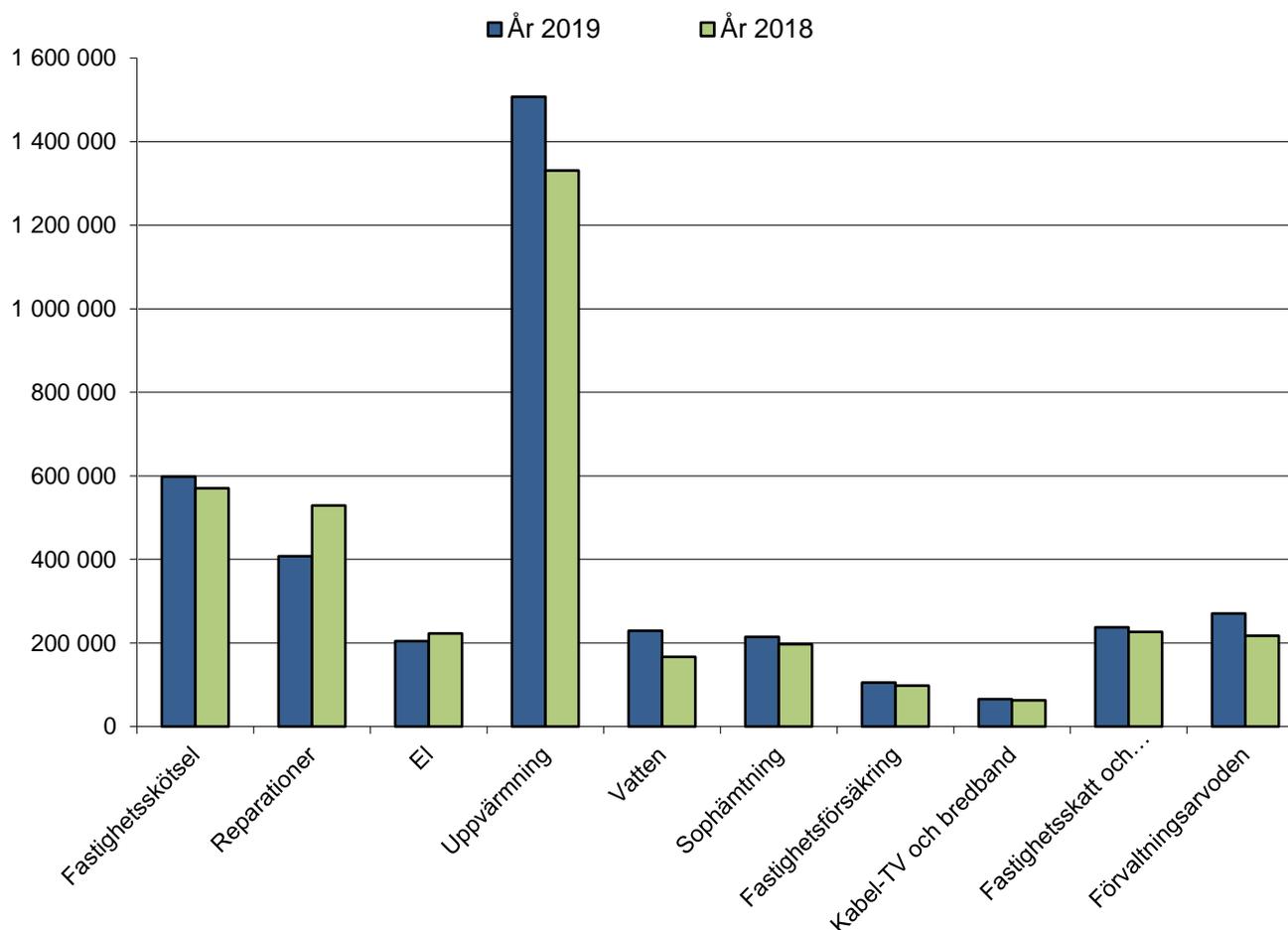
Sten Edebäck  
Av föreningen vald revisor

**HSB Brf Offergården i Stockholm**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



Sköndal 2020-03-25

Till Styrelsen för HSB BRF Offergården  
Sköndalsvägen 108  
12868 Sköndal

### **Mina motioner för årsstämman 2020**

Idag, 25/3, har jag lagt mina motioner; i BRF Offergårdens brevlåda,

- Motion om bergvärme-anl.**
- Motion om 1 st isolerglas fönsterruta**
- Motion om solcells-energi**
- Motion om individuell mätning av varmvatten och elenergi.**

Jag ber styrelsen bekräfta motagandet av de 4 motionerna,  
förslagsvis på en kopia av det här brevet,  
samt därefter posta det till mig,  
-i bif. frankerade kuvert.

- Styrelsen har inte följt våra gällande BRF-stadgar,  
....För ca 14 dar sen satte styrelsen upp en lapp  
med med enbart meddelande:"**Motioner måste lämnas senast den 25/3,**  
men någon kallelse till årsstämma 2020 fanns icke.
- ...I förrgår hade någon styrelsemedlem satt upp en ny lapp  
med bla uppgiften att "*Styrelsen har sedan tidigare planerat  
årsmötet (..läs lag och stadgar, det är inget årsmöte utan  
utan...se lag och stadgar : **föreningsstämma.***  
-Men som ni väl vet?-*Föreningsstämman kan ju enl.lag ..och stadgar  
även kallas ... 14 dar före ..till en föreningsstämma **2020-06-30.**  
med ...som vanligt...inhyrd ordf. + de brf-delägare som ni  
lämpligen hör efter att de är friska?*
- ...**MVH! vi får hoppas att alla..både medlemmar och styrelse  
inte blir sjuka...och om!! så hoppas vi ju förstås att de blir helt friska!!**
- Många hälsningar!!!.....BERTIL Karlsson,Sköndalsvägen 106.

\_Kopia grannar



Sköndal 2020-03-24

Till Styrelsen för HSB BRF Offergården  
Sköndalsvägen 108:as brevlåda  
12868 Sköndal

**Motion till HSB BRF Offergården årsstämma 2020**

-Denna min motion, till årsstämman 2020 gäller att **bergvärme** skall installeras i brf Offergården så snart som möjligt, eftersom våra uppvärmningskostnader uppgår till **ca 1.350.000:-kr/ år**, (även sen 10år tillbaka) men som med **bergvärme** redan tidigare, av bl.andra flera st bergvärme-leverantörer beräknas minska med **50-80 %/ år**.-Dock skall vår bef. fjärrvärme behållas,dels som reserv vid ev. driftavbrott, dels för nu"sommartaxa" 045kr/kwh

-Bergvärme är en av våra få **100% förnyelsebara energikällor**, den ger inga alls för klimatet skadliga CO2-föreningar.Bergvärme har också i Sverige redan sedan flera 10-tal år installerats i flera 10.000-tals familje-bostäder, Brf-fastigheter, stora bostads- och stora industri-fastigheter.

(-Vår egen fjärrvärme-anläggning har beräknats avge ca 80.000kg Co2/ år!!)  
Tekniken med **de även i Sverige utvecklade spec. bergvärme-pumparna**, som efter uppumpning av vatten med ca 5-10 graders temp nere i 100-300m djupa borrhål (diameter 70-100 m) i berg-grunden kan ökas upp till + 80 g Celsius i de stora varmvatten-cisternerna, tex i fastigheternas källarvåningar.

-**Vår statliga Energimyndighet, i Eskilstuna**, har medverkat i den tekniska utvecklingen av värme-pumparna, de testar pumparnas tekniska utföranden även för nya typer på VVS-marknaden.Sedan flera årtionden finns förutom stora värmepump-tillverkare i tex Tyskland,Japan,+ USA, även flera svenska tillverkare av värmepumpar,tex NIBE vilket är en fördel.

-För att beräkna och göra erf. energi-kartläggning för våra hus, för att på vårt uppdrag,göra erf. tekn.-ekonomiska beräkningar,skaffa godkännande från Energimyndigheten, besked om det 30%iga statliga bidraget till BRF Offergården. ta in anbud,värdera dem,kräva ABT-06/ABT-09 + tex 10 års garanti.. sedan föreslå oss val avbergvärme-anl.- leverantör, även på vårt uppdrag sedan svara för beställning,montage,besiktningar, garanti . m.m!!måste vi anlita **en av Energimyndigheten certifierad energi-kartläggare**,( gäller flera del-objekt) .och vi kan välja tex ÅF-Struktur(världsledande svenskt konsultföretag),ADVEN eller ENEX...m.flera.-Bland bergvärme-leverantörerna finns flera med även till HSB-BRF-levererade kompletta bergvärme-anläggningar,tex: LAFOR ;MISTRAL. GEROX.m.fl.-Eftersom vi i nuv. styrelse saknar medlem med erf. tekn.-ekonomisk kompetens för tex kontroll av konsult- beräkningar,val av teknik,besiktning av leveranser,bör vi efterfråga om vi har 2-3 st kompetenta medlemmar bland våra egna BRF-delägare.-Jag väljer att ge min son,civ-ing Dag Röise, fullmakt att företräda

*Fort... 2*

2  
Motion om bergvärme

mig som en av kontaktmännen i en "**bergvärmegruppen**", ty pga hög ålder kan-  
jag inte lova eget "100-igt" del-Föreslås att en av styrelseledmöterna...eller särskilt  
utsedd brf-delägare väljs och utses till: "Ordf. och sammankallande i styrelsens  
"bergvärme-grupp".

-Som ju är styrelsen bekant så gäller här enl. stadgarna "Särskilt beslut", vilket bla  
innebär att det slutliga beslutet om anskaffningen skall avgöras vid en extra  
föreningsstämma ,på vilken inkallade brf-delägarna godkänner det till dem från  
"bergvärme-gruppen" och från styrelsen meddelade kompletta förslaget till  
anskaffningen av bergvärme,med bibehållande av bef. fjärrvärme.

-Därefter har styrelsen uppdraget vidarebefordra BRF-delägarnas på extra-  
stämman meddelade beslut till "energi-konsulten",som skall vara styrelsens  
fullmäktige att svara för beställning,motage och anl.-besiktningar med 10 års  
garanti.-Under hela sitt uppdrag skall "energi-konsulten"-varje 14 dag-  
lämna "bergvärme-gruppen" och styrelsen kompletta händelse-rapporter.

OBS!-Konsultens uppdrag från styrelsen skall även inkludera besiktningar under  
montage,vid besiktning efter 1år..samt efter 3år.-Konsulten skall även vara  
BRF Offergårdens representant vid ev rättsliga åtgärder vid tex reklamationer  
eller förseningar och brister i bergvärme-leverantörens åtaganden.

-Föreslår att "bergvärme-gruppen" ge uppdrag kontakta och därefter föreslå  
styrelsen val av konsult, här kallad "Energika

-Jag ber om styrelsens besked ,per kort brev,huruvida styrelsen i kallelsen till  
årsstämman kommer att kort beskriva motionen och om styrelsens beslut  
blir att bergvärme- i stort sett enl.ovan- kommer beslutas utredas och därefter  
efter anlåtande av vald energi-kartläggares utredning visar god lönsamhet skall  
beställas.

-Denna motion läggs den 25/3 i styrelsens brevlåd på Sköndalsvägen 108.

(-Jag ber styrelsen makulera den motion om bla bergvärme, som jag lämnat den  
23/2.)

Med vänlig hälsning



Bertil Karlsson  
Sköndalsv. 108

Sköndal 2020-03-24

Till Styrelsen för HSB BRF Offergården ( detta brev lagt 25/3 i BRFs brevlåda,port108 )  
Sköndalsvägen 108  
12868 Sköndal

**Motion till HSB BRF Offergårdens årsstämma 2020.**

-Denna min motion till årsstämman 2020 gäller

**-Installation av 1 st isolerglas-fönsterruta** ,monterade innanför de befintliga 2-glas-fönstren som finns i hus 106-108,110-112 och 114-116.

-Vår nuv. styrelse har inte informerat om ngt pågående arbete med **isolerglas-rutor,vilka...beroende på bla huskropparnas isolering kan reducera energi-förlusterna med ibland upp till 15-20 %** av vår nuv. energi-förbrukning som ju varje år, med enbart fjärrvärme, kostar **ca 1,3- 1.400.000- kr / år**,för de 3 husen.

( inkl. ca 30-40 st el-anlutningar för motorvärmare, där dock el-förbrukningen betalas av de brf-delägare som hyr dem)

-Styrelsen har inte känt till att **isolerglasrutor** tex även har installerats i många befintliga HSB BRF- föreningar tex i Stockholm.)

- Isolerglasrutor kan monteras "invändigt" ..på våra bef. **2-glas-fönster, dock först om fack-teknisk granskning - bla efter tester**

**har visat att tex nuv. ytter glas-båge med 1 st bef. glasruta av fack-kunnig expertis** har kvarvande ekonomisk livslängd, eller därefter kan bytas med tex enbart god täthet och livslängd.

..Vi ska dock inte glömma bort att vår **Jane Olsson**,i 106:an redan för 1 år sedan **motionerade om byte till 3-glas-utf.** även fast hon särskilt påpekade fördelen med bättre isolering för att minska påverkan från stort "utomhus-oljud"!!

--En professionellt ,teknisk-ekonomisk utredning,behöver vi, den skall vi beställa efter val av **fönster.teknik-specialist,** med energi-spec-behörighet....som även ges uppdraget att ta fram ,bla kalkyler, även "del-leveranser

--Nu finns även isolerglas-rutor med **en nedtill "kemisk" ytbeläggning, som kan minska inomhus temp-höjning från**

Forts. sid2.....

... 2

2

**Forts. sid 2...isolerglasrutor till Brf Offergården**

**-från tex 30 grd C...till möjligen 25 gr. C.?**

...Jag föreslår att vi söker den ev "fönsterglas-specialisten"  
..och förslagsvis svarar "bergvärme-gruppen" för kontakt,  
och möte med specialisten.-De uppgiftersom specialisten  
lämnar meddelas och diskuteras med **vår konsult-energi-  
kartläggaren,och 1-3 ex isolerglasrutor skaffas och monteras  
på 1-2 lägenheter.**

**-Arbetsgruppen svarar för besiktning,flera kontroller under  
1-3 dygn av uppmätt och registrerade temp-sänkningar,  
genomgång och beslut om fler mätningar av temp-sänkningar,  
ny genomgång med vår konsult-energi-kartläggaren.**

--Energikartläggaren och arbetsgruppen bör sedan föreslå fler mätningar  
så att säkrare resultat kan tas fram.- Flera alternativa beräkningar skall  
sedan göras..så att säkrare effekt- och kostnadsberäkningar av  
**investering av delar...eller för tex alla 3 husen..tas fram.**

**-Vår konsult,energi-kartläggaren skall därefter ta fram alternativa  
förslag till investeringar av berg-värme+ installerade isolerglas,  
flera "varianter" bör kunna redovisas, och med prel. beräknade  
olika storlekar av kombinationerna "berg-värme+ isolerglas"  
föreslå alternativa kombinationer.**

-Dessa alternativ är viktiga...bla när man läser Energimyndighetens  
...och EU-kommissionens krav på maximalt förnyelsebara och  
CO2-fria krav...baserade på Paris-konventionen..

-Jag har haft samtal om detta med en "data-specialist",  
...Eric Persson, på Sköndalsvägen 114, som klargjort för mig  
att detta kan nödvändiggöra en del avancerade "dator-körningar",

--Eric P (med universitets-utbildning) är intresserad att delta  
tex i den sk "arbets-gruppen",men villkor och regler önskas klara på förhand.

**-Denna motion läggs den 25/3 i styrelsens brevlåda på Sköndalsvägen 108.**

-Jag ber om styrelsens besked, per kort brev till mig om styrelsen..lika som  
för bergvärmerna... kommer att behandla motionen,även vad gäller stadgar.

Med vänlig hälsning



..... Bertil Karlsson, Sköndalsvägen 106.

Sköndal 2020-03-24

Till Styrelsen för HSB BRF Offergården  
Sköndalsvägen 108...styrelsens brevlåda  
12868 Sköndal

**Motion om en ca-beräkning av ev. soll-cells.-energi, för HSB BRF Offergården  
beslut på årsstämman 2020.**

-El-energi från solceller, som monteras tex på tak används nu både på en-familjshus och flerbostadshus.

-El-energin från solcellerna kan omvandlas till tex 220 V växelström, som även går att "sälja" till el-prducenter som tex Vattenfall, och elenergi- återförsäljare..tex EON, Kundkraft och många flera.

-Solceller krävs monterade i m2-stora plattor som monteras på hustak eller husväggar.

-Eftersom solceller är små, ger mer energi bara vid dagsljus kan de som regel bara ge låga el-energi-tillskott till vår vattenkraft och kärnkraftverk.

-Men genom att staten ger bidrag till anläggningarna, bla för att stimulera till energisparande som måste ske eftersom el-priserna kommer att bli väsentligt högre i och med att tex Paris-klimat-avtalet kräver att fossil-oljekällorna måste stängas ..deras höga ..och skadliga CO2-växtgas-innehåll kommer annars, inom några årtionden, att göra många platser obeboeliga genom de beräknade klimat-förändringarna med hälsoskadliga temperatur-förhöjningar.

-Se tex Svenska statens och Energidepartementets beslut med krav på..senast år 2040--"0-procent CO"-utsläpp.

( Berg-värme är en förnybar energi-källa och har "0"- Co2-utsläpp, ..vår fjärrvärme släpper ut ca 80.000 kg Co2-gaser, varje år.)

-Föreslår att vår konsult, energikartläggaren, gör en ungefärlig beräkning av de snart kommande fjärrvärme-pris-höjningarna men ändå gör en ungefärlig kalkyl-jämförelse "sol-kraft/ v. bergvärme

-Med vänlig hälsning...



..... Bertil Karlsson, Sköndalsvägen 106.

Sköndal 2020-03-24

Till Styrelsen för HSB BRF Offergården  
Sköndalsvägen 108 ( Brf-brevlådan)  
12868 Sköndal

**Motion om införande av individuell mätning  
av energi och tex varmvatten-förbrukning („IMD)  
hos Brf-delägarna i HSB BRF Offergården**

-IMD betyder att man inför individuell mätning  
av tex varmvatten och el-energi för varje  
BRF-lägenhet i Brf Offergården.

-Detta är inte någon nyhet...sedan decennier tillbaka  
är detta tex obligatoriskt i flera länder i Europa  
....redan från 1950-talet.

-De erforderliga varmvatten-mätarna - 1 st i varje lgh  
mäter med mkt stor noggrannhet förbrukning av  
varmvatten i alla lägenheter...och erfarenhetsmässigt  
betyder det som regel en **besparing om ca 10-15%**  
**av den sammanlagda förbrukningen i BRF Offergården.**

-Men mätningen i varje lgh betyder ju också en rättvis  
kostnadsfördelning för varje lgh-innehavare.

-Den individuella el-mätningen innebär att Brf-styrelsen  
på uppdrag av brf-delägarna svarar för att begära in  
anbud på lghs sammanlagda förbrukning...och det ger  
som regel minst **10% årlig lägre el-kostnad för varje lgh.**

--Föreslår att vår "kommande konsult,"**energikart-  
läggaren...**dels svarar för erf. utredning av mätn.-  
tekniken,dels kompletterar med anbuds-förslag...  
tillsammans med "**arbetsgruppen för bergvärmen**"  
som ju därienom kan gälla,ett enda lägre anbud  
för el-förbrukningen för både bergvärmen + summan  
av varje lgh-förbruk av El-energi.-Jag kommer senare  
att till styrelsen översända mer tekn.-ekonomisk info.

(-Från Energimyndigheten, på uppdrag av staten, kommer  
in om kort gällande krav och bestämmelser)

-Med vänlig hälsning...

 Bertil Karlsson, Sköndalsvägen 106

## Styrelsen svar på Bertil Karlsson motioner

### Bergvärme

Styrelsen jobbar utifrån den rapport som den av styrelsen engagerade energikonsulten gjort. Ett av de alternativ som finns i den rapporten är bergvärme. Styrelsen kommer inte anlita ytterligare energikonsulter för att utreda det som redan är utrett. Det är inte aktuellt att ta in Karlssons son i någon arbetsgrupp. Hur styrelsen organiserar arbetet i pågående och framtida projekt är INTE en stämmofråga. Styrelsen kommer ta in offerter på bergvärme, men det är inte den första åtgärden som görs inom arbetet med föreningens framtida energimix. **Styrelsen yrkar avslag på motionen.**

### Fönster

Styrelsen kommer sätta igång ett projekt för att byta fönster under nästa år. Det skulle startats i år men styrelsen anser inte att det under rådande omständigheter är lämpligt att det springer hantverkare hos medlemmarna. Under kommande höst kommer styrelsen ta in offerter på nya fönster, därefter kommer extrastämma hållas. Eftersom arbete med fönsterbyte är påbörjat **yrkar styrelsen avslag på motionen.**

### Solceller

Styrelsen anser inte att solceller skall vara en del av föreningens framtida energimix, dels då tillverkningen är för skadlig för miljön och dels för att den ekonomiska besparingen av att sätta upp solceller är ytterst marginell. **Styrelsen yrkar avslag på motionen.**

### Individuell mätning av varm- och kallvatten

Kostar betydligt mer att installera än vad eventuell vinst över tiden är. Mätning skulle förmodligen minska åtgången av varm- och kallvatten men knappast i den omfattning att mätning lönar sig. **Styrelsen yrkar avslag på motionen.**

# Underlag inför poströstning till HSB brf Offergården ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2020

Ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening Offergården kommer att hållas den

Datum/tid: 23 juni 2020 kl 18:30

Plats: Församlingshemmet Stora Sköndals kyrka

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att medlemmarna i bostadsrättsförening kan poströsta inför föreningsstämma.

Bestämmelsen möjliggör att antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan hållas nere, samtidigt som medlemmarna får ett så stort inflytande som möjligt under de rådande omständigheterna.

Styrelsen i HSB brf Offergården har vid sitt styrelsemöte den 5 maj beslutat att röstning vid ordinarie föreningsstämma 2020 ska kunna ske genom poströstning.

**Styrelsen uppmanar medlemmar att poströsta för att minska risken för smittspridning.**

Den som har avgett sin röst per post förs in i röstlängden och anses närvarande vid föreningsstämman. Om medlemmen sedan trots det skulle närvara fysiskt vid föreningsstämman får medlemmen anses ha frånfallit sin poströst.

## FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR POSTRÖSTNING

Styrelsen har utifrån dagordningen till den ordinarie föreningsstämman upprättat bifogade underlag för poströstning.

Rösttalongen (se nedan) lämnas i föreningsbrevlådan vid ingången till vicevärdsexpeditionen på Sköndalsvägen 108, nedre botten, senast den 22 juni.

## DAGORDNINGEN

Enbart punkter som kan röstas på finns i poströstformuläret.

## FORMULÄR FÖR POSTRÖSTNING - FÖRSLAG ATT ANPASSA

**Nedanstående medlem utövar härmed sin rösträtt genom poströstning på HSB brf Offergården föreningsstämma den 23 juni.**

Du röstar genom att markera rutan JA eller NEJ om du bifaller förslaget eller inte. Om du vill avstå från att rösta under någon punkt markera inte något svarsalternativ.

Det är inte möjligt att lämna instruktioner eller kommentarer i formuläret, om så görs är rösten ogiltig.

**Medlemmens namn**

**Lägenhetsnummer**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Ort och datum**

**Namnteckning**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### DAGORDNING

#### 2. Val av stämмоordförande

Valberedningen föreslår Petra Engman till stämмоordförande

Bifall till valberedningens förslag att utse Petra Engman till stämмоordförande?

Ja	Nej

#### 5. Godkännande av dagordning

Styrelsen har i kallelsen sänt förslag till dagordning.

Bifall till styrelsens förslag till dagordning?

Ja	Nej

#### 6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet

**Valberedningen** föreslår stämman att utse **ange namn** och **ange namn** till justerare av protokollet.

Bifall till valberedningens förslag att utse **ange namn** och **ange namn** till justerare?

Ja	Nej

**7. Val av minst två rösträknare**

Valberedningen föreslår stämman att utse **ange namn** och **ange namn** till rösträknare.

Bifall till valberedningens förslag att utse **ange namn** och **ange namn** till rösträknare?

Ja	Nej

**8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning**

Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman.

Styrelsen har kallat genom anslag i föreningens trapphus den 27/5 den datum

Bifall till att kallelse har skett i behörig ordning?

Ja	Nej

**11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning**

Styrelsen har lagt fram förslag till resultaträkning och balansräkning i enlighet med Årsredovisning 2019.

Bifall till att fastställa resultaträkning och balansräkning?

Ja	Nej

**12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**

Styrelsen föreslår med anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen att disponera vinsten enligt förslaget i årsredovisningen.

Bifall till förslaget avseende bostadsrättsföreningens resultat?

Ja	Nej

**13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**

Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen är obligatorisk. Revisorn har tillstyrkt ansvarsfrihet för styrelsen.

Bifall till ansvarsfrihet för styrelsen för räkenskapsåret 2019?

Ja	Nej

**14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman**

a) Valberedningen föreslår att tidigare beslutade principer, dvs uppräknig med förändringen i inkomstbasbeloppet, för arvoden och andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, skall fortsätta tillämpas. För 2020 innebär det att styrelsen får dela på 73 511 kr, suppleanter får 465 kr/möte och revisor får 6 218 kr.

Bifall till valberedningens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, suppleanter och revisor?

Ja	Nej

b) Revisor Sten Edebäck föreslår att valberedningen får en ersättning på 4000 kr att dela på. Vidare föreslås att ersättningen framöver räknas upp med förändringen i inkomstbasbeloppet.

Bifall till valberedningens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till valberedning?

Ja	Nej

**15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av högst 5 styrelseledamöter.

Bifall till valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av högst 5 styrelseledamöter?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att suppleanter för styrelseledamöter ska bestå av högst 3 suppleanter.

Bifall till valberedningens förslag att antalet suppleanter ska vara högst 3?

Ja	Nej

## 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter

a) Valberedningen föreslår omval på Mats Björkman och nyval av Sebastian Jansson som styrelseledamöter för en tid om 2 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Mats Björkman och Sebastian Jansson till styrelseledamot för en tid om 2 år?

Ja	Nej

b) Valberedningen föreslår att Erik Persson utses till suppleant för en tid om 2 år.

Bifall till valberedningens förslag att utse Erik Persson till suppleant för en tid om 2 år?

Ja	Nej

## 17. Presentation av HSB-ledamot \*

### 18. Beslut om antal revisorer och suppleant

Stadgarna anger att revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund

a) Valberedningen föreslår att revisorerna ska vara högst 1.

Bifall till valberedningens förslag att revisorerna ska vara högst 1?

Ja	Nej

b) Valberedningen föreslår att en revisorssuppleant ska utses.

Bifall till valberedningens förslag att en revisorssuppleant ska utses?

Ja	Nej

### 19. Val av revisor/er och suppleant

a) Valberedningen föreslår att Sten Edebäck utses till revisor.

Bifall till valberedningens förslag att utse Sten Edebäck till revisor?

Ja	Nej

b) Valberedningen föreslår att Claes Gränström utses till revisorssuppleant

Bifall till valberedningens förslag att utse Claes Gränström till revisorssuppleant

Ja	Nej

**20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen**

Stadgarna anger att valberedningen ska bestå av fyra ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Styrelsen föreslår att valberedningen ska bestå av högst fyra ledamöter.

Bifall till Styrelsens förslag att valberedningen ska bestå av högst fyra ledamöter?

Ja	Nej

**21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande**

a) Styrelsen föreslår att Siv Forsberg utses till valberedningens ordförande.

Bifall till Styrelsens förslag att Siv Forsberg utses till valberedningens ordförande?

Ja	Nej

b) Styrelsen föreslår att Helve Jaagu, Lotta Zachrisson och Benny Abrahamsson utses till ledamöter i valberedningen.

Bifall till Styrelsens förslag att utse Helve Jaagu, Lotta Zachrisson och Benny Abrahamsson till ledamöter i valberedningen?

Ja	Nej

**22. Val av representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB**

Valberedningen föreslår Mats Björkman till representant på HSB Stockholms distriktsstämma.

Bifall till valberedningens förslag att utse Mats Björkman till representant på HSB Stockholms distriktsstämma?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår Christine Runefors, Kerstin Axberg, Gabo Gränström, Helve Jaagu, Lotta Zachrisson och Pia Lisell-Lundgren till trappombud.

Bifall till valberedningens förslag att utse Christine Runefors, Kerstin Axberg, Gabo Gränström, Helve Jaagu, Lotta Zachrisson och Pia Lisell-Lundgren till trappombud?

Ja	Nej

**23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen**

**a) Förslag från medlem (motion) att utreda bergvärme.**

Medlem har inkommit med motion angående utredning av bergvärme. Se motion 1.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Bifall till styrelsens förslag att avslå motionen?

Ja	Nej

**b) Förslag från medlem (motion) att installera isolerglas-fönsterruta.**

Medlem har inkommit med motion angående installera isolerglas-fönsterruta. Se motion 2.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Bifall till styrelsens förslag att avslå motionen?

Ja	Nej

**c) Förslag från medlem (motion) att utreda solcells-energi.**

Medlem har inkommit med motion angående utredning av solcells-energi. Se motion 3.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Bifall till styrelsens förslag att avslå motionen?

Ja	Nej

**d) Förslag från medlem (motion) att mätning av varmvattenförbrukning.**

Medlem har inkommit med motion angående mätning av varmvattenförbrukning. Se motion 4.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Bifall till styrelsens förslag att avslå motionen?

Ja	Nej

**24. Föreningsstämmans avslutande\***



# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



**HSB – där möjligheterna bor**