



Brf Offergården

---

# **Årsredovisning och revisionsberättelse**

**för HSB:s Bostadsrättsförening**

**Offergården i Sköndal**

**2020-01-01 – 2020-12-31**



## Kallelse

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Stockholm kallas till årsstämma onsdagen den 12 maj 2021.

Vid stämman kommer följande ärenden att behandlas:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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 hållas som poststämma. Poststämma innebär att ingen fysisk stämma hålls, istället skickas omfattande stämmomaterial samt röstsedel ut. Deltagande och röstande görs via det utskickade materialet och skall vara föreningen tillhanda senast en 11 maj. Styrelsemedlemmarna finns tillgängliga för att svara på frågor om materialet via telefon eller mejl.



Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Offergården i Sköndal org. nr 702001-5884, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

## Förvaltningsberättelse 2020

### 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:

|               |            |              |
|---------------|------------|--------------|
| 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:

|                    |    |       |
|--------------------|----|-------|
| Förråd             | 12 | 55    |
| Lokaler, hyresrätt | 2  | 177,5 |
| Garage             | 0  |       |
| Parkeringsplatser  | 85 |       |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsätgärder 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 | Ommalning av källargangar och soprum                |
| 2015 | Ommalning 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, bade korgar och maskineri           |
| 2019 | Byte av fjärrvärmecentral                           |

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### År 2020 i Brf Offergården

År 2020 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 man begränsade antal deltagare på stämman i gengäld möjliggjorde man för medlemmarna att poströsta. Utöver det valde styrelsen att skjuta upp fönsterbyte som var i planeringsstadiet. För styrelsens del innebar Covid-19 att ungefär hälften av året styrelsemöten genomförts digitalt. e



## Underhåll

Planerat underhåll för 2020 sköts upp på grund av pandemin. Styrelsen har under året fortsatt med förberedelser för fönsterbyte, utöver det planerat in omasfaltering av parkeringar och infart till dessa, samt lata sätta upp ett antal laddstolpar för elbilar. Arbete med parkeringsplatser kommer genomföras under 2021.

## Hållbarhet

Styrelsen i Brf Offergården försöker kontinuerligt förbättra föreningens hållbarhetsarbete. Sopsortering har under många år varit en del av föreningens hållbarhetsarbete, något som för ett par år sen kompletterades med möjligheten att separera organiskt material från övriga hushållssopor. Den närmaste framtiden har föreningen för avsikt att sätta upp laddstolpar för elbilar, samt om medlemmarna godkänner det byta ut fönster för att på så sätt bli energieffektivare. Andra åtgärder som kommer utredas är tex bergvärme.

## Ekonomi

Arsavgifterna under året uppgick i genomsnitt till 646 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att något behov att höja avgiften inte föreligger. Föreningens kortsiktiga underhållsplan kommer kunna finansieras med de likvida medel som finns sparade. Därför har styrelsen beslutat att halla avgifterna oförändrade.

## Balansräkning

Större delen av föreningens tillgångar (ca 70 %) finns bundna i Byggnader och Mark, som är värderade till anskaffningsvärde minskat med planerliga avskrivningar. Utöver det finns föreningens likvida medel, fördelade på avräkningskonto med ränta och konto för löpande utgifter utan ränta.

Föreningens skulder består till ungefär 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 13 % av de likvida medlen. Både föreningens likviditet och soliditet är mycket god. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 219 800 kr. Under året har föreningen amorterat 74 112 kr. Föreningen har inte gjort någon extraamortering under 2020.

## Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad i rörelseresultat och finansiella poster. Rörelseintäkterna, dvs medlemmarnas avgifter är i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Rörelsekostnaderna visar små variationer jämfört med föregående år, mycket beroende på att planerat underhåll skjutits upp. Av driftskostnaderna kan man framförallt konstatera att den milda vintern i början av 2020 gjort att kostnader för uppvärmning minskat väsentligt. I övrigt är variationerna i kostnader små jämfört med föregående år.

De finansiella kostnaderna har minskat till följd av att föreningen bundit om lån till lägre ränta. I närtid ser inte räntekostnaderna ut att ändras nämnvärt. Inte heller ränteintäkterna förväntas ändras i någon större utsträckning i närtid.

## Styrelsens kommentar till föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomi är mycket god. Under 2020 redovisade föreningen ett resultat på 81 523 639 kr och utöver det kassaflödesöverskott på 2 571 912 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 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.

## Medlemsinformation

Under året har 19 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.

## Styrelse, övriga förtroendevalda och anställda

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan föregående ordinarie årsstämma haft följande sammansättning.

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Mikaela Suvanto     | Ordförande                   |
| Mats Björkman       | Sekreterare                  |
| Sebastian Jansson   | Vice Ordförande              |
| Jane Olsson         | Ledamot                      |
| Christer Cronqvist  | Vicevärd (ej röstberättigad) |
| Lars-Ake Henriksson | Ledamot utsedd av HSB        |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Magnus Petersson | Suppleant               |
| Erik Persson     | Suppleant               |
| Vakant           | Suppleant utsedd av HSB |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är ledamot Mikaela Suvanto, Jane Olsson och suppleanten Magnus Petersson.

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mats Björkman, Mikaela Suvanto, Sebastian Jansson 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         | 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 2020-06-23.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 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 2020-12-31.

### Arvoden och löner

Arvoden, löner och ersättningar till styrelse, vicevärd och anställda har utgått med 300 206 kronor.

e



## 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  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 647   | 647   | 647   | 647   | 647   |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 665   | 676   | 679   | 665   | 662   |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 301   | 257   | 292   | 276   | 261   |
| Belåning, kr/kvm                                 | 1 911 | 1 918 | 1 919 | 1 923 | 1 927 |
| Räntekänslighet                                  | 3%    | 3%    | 3%    | 3%    | 3%    |
| Totala driftkostnader kr/kvm                     | 348   | 380   | 353   | 357   | 366   |
| Energikostnader kr/kvm                           | 135   | 167   | 148   | 153   | 161   |

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

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tank 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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteutgifter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

#### Belåning, kr/kvm

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

#### Räntekänslighet

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



**Totala driftkostnader**

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

**Energikostnader**

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

| Övriga nyckeltal                  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 7 703 | 7 703 | 7 902 | 7 743 | 7 709 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 524 | 1 141 | 2 155 | 720   | 1 478 |
| Soliditet                         | 47%   | 44%   | 44%   | 40%   | 39%   |

(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       | 7 703 142        |
| Rörelsekostnader      | - 6 014 440      |
| Finansiella poster    | - 165 063        |
| <b>Årets resultat</b> | <b>1 523 639</b> |
| Planerat underhåll    | + 653 342        |
| Avskrivningar         | + 1 385 571      |
| <b>Årets sparande</b> | <b>3 562 551</b> |

**Årets sparande per kvm total yta** 306

**Förändring eget kapital**

|                              | Insatser  | Upplåtelse-avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 1 016 159 | 4 166 321           | 3 020 184     | 9 971 373           | 1 141 433      |
| Reservering till fond 2020   |           |                     | 339 000       | -339 000            |                |
| Ianspråktagande av fond 2020 |           |                     | -653 342      | 653 342             |                |
| Balanserat i ny räkning      |           |                     |               | 1 141 433           | -1 141 433     |
| Årets resultat               |           |                     |               |                     | 1 523 639      |
| Belopp vid årets slut        | 1 016 159 | 4 166 321           | 2 705 842     | 11 427 149          | 1 523 639      |

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 11 112 807        |
| Årets resultat                        | 1 523 639         |
| Reservering till underhållsfond       | -339 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond     | 653 342           |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>12 950 787</b> |

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning 12 950 787

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



Org Nr 702001-5884

## HSB Brf Offergården i Stockholm

|   |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 7 703 142                | 7 703 286                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -3 523 273               | -3 869 872               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -152 049                 | -249 766                 |
| Planerat underhåll                                |       | -653 342                 | -457 163                 |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -300 206                 | -300 810                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 385 571               | -1 385 571               |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -6 014 440               | -6 263 182               |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 688 702</b>         | <b>1 440 104</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 30 970                   | 28 559                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -196 033                 | -327 230                 |
| Summa finansiella poster                          |       | -165 063                 | -298 671                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>1 523 639</b>         | <b>1 141 433</b>         |

②



Org Nr 702001-5884

## HSB Brf Offergården i Stockholm

| Balansräkning                                | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | Not 7 30 919 680  | 32 193 389        |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8 671 171     | 783 033           |
|  | <u>31 590 852</u> | <u>32 976 423</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | Not 9 700         | 700               |
|  | <u>700</u>        | <u>700</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  | <u>31 591 552</u> | <u>32 977 123</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    | 8 292             | 2 371             |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                | 12 915 216        | 4 343 468         |
| Övriga fordringar                            | Not 10 50 064     | 9 978             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 193 274    | 184 539           |
|  | <u>13 166 845</u> | <u>4 540 356</u>  |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 12 0          | 6 000 000         |
| Kassa och bank                               | Not 13 262        | 97                |
| Summa omsättningstillgångar                  | <u>13 167 107</u> | <u>10 540 453</u> |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <u>44 758 659</u> | <u>43 517 575</u> |





Org Nr 702001-5884

## HSB Brf Offergården i Stockholm

| Balansräkning                                | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <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                         | 2 705 842         | 3 020 184         |
|  | <u>7 888 322</u>  | <u>8 202 664</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 11 427 149        | 9 971 373         |
| Årets resultat                               | 1 523 639         | 1 141 433         |
|  | <u>12 950 787</u> | <u>11 112 807</u> |
| Summa eget kapital                           | <u>20 839 109</u> | <u>19 315 471</u> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 4 257 530  | 22 224 579        |
|  | <u>4 257 530</u>  | <u>22 224 579</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 17 962 270 | 69 333            |
| Leverantörsskulder                           | 756 850           | 551 845           |
| Skatteskulder                                | 20 994            | 12 414            |
| Övriga skulder                               | Not 16 11 459     | 5 588             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 910 447    | 1 338 346         |
|  | <u>19 662 020</u> | <u>1 977 526</u>  |
| Summa skulder                                | 23 919 550        | 24 202 105        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u>44 758 659</u> | <u>43 517 575</u> |

e



Org Nr 702001-5884

## HSB Brf Offergården i Stockholm

|  | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 |                          |                          |
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                        | 1 523 639                | 1 141 433                |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                          |                          |
| Avskrivningar  | 1 385 571                | 1 385 571                |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 909 209                | 2 527 004                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -54 742                  | -4 312                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -208 443                 | 656 947                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 646 024                | 3 179 640                |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                          |                          |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | 0                        | 0                        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -74 112                  | -55 674                  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -74 112                  | -55 674                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>2 571 912</b>         | <b>3 123 966</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>10 343 565</b>        | <b>7 219 599</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>12 915 478</b>        | <b>10 343 565</b>        |

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

e



## 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 anskaffningsvärdet 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.

#### 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 1 429 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        |   | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                          |                          |
|              | Årsavgifter                                       | 7 373 014                | 7 376 919                |
|              | Hyror   | 304 603                  | 313 151                  |
|              | Övriga intäkter                                   | 34 118                   | 27 376                   |
|              | Bruttoomsättning                                  | <u>7 711 735</u>         | <u>7 717 446</u>         |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | 8 593                    | -14 147                  |
|              | Hyresförluster                                    | 0                        | -13                      |
|              |   | <u>7 703 142</u>         | <u>7 703 286</u>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 691 386                  | 598 168                  |
|              | Reparationer                                      | 305 549                  | 407 337                  |
|              | El  | 189 301                  | 204 063                  |
|              | Uppvärmning                                       | 1 139 721                | 1 507 071                |
|              | Vatten  | 245 160                  | 229 165                  |
|              | Sophämtning                                       | 232 721                  | 214 282                  |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 106 847                  | 105 198                  |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 68 471                   | 66 074                   |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 245 845                  | 237 265                  |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 245 069                  | 270 736                  |
|              | Övriga driftkostnader                             | 53 203                   | 30 513                   |
|              |   | <u>3 523 273</u>         | <u>3 869 872</u>         |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                          |                          |
|              | Forbrukningsinventarier och varuinköp             | 31 632                   | 23 885                   |
|              | Administrationskostnader                          | 47 444                   | 55 246                   |
|              | Extern revision                                   | 15 000                   | 14 775                   |
|              | Konsultkostnader                                  | 0                        | 97 888                   |
|              | Medlemsavgifter                                   | 57 973                   | 57 973                   |
|              |   | <u>152 049</u>           | <u>249 766</u>           |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                          |                          |
|              | Medelantalet anställda, medelantal man            | 1                        | 1                        |
|              | Arvode styrelse                                   | 80 005                   | 80 005                   |
|              | Revisionsarvode                                   | 5 995                    | 5 995                    |
|              | Övriga arvoden                                    | 0                        | 995                      |
|              | Loner och övriga ersättningar                     | 168 791                  | 165 927                  |
|              | Sociala avgifter                                  | 45 100                   | 47 324                   |
|              | Pensionskostnader och förpliktelser               | 315                      | 564                      |
|              |   | <u>300 206</u>           | <u>300 810</u>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                          |                          |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 2 504                    | 1 067                    |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 28 074                   | 27 175                   |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 392                      | 317                      |
|              |   | <u>30 970</u>            | <u>28 559</u>            |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                          |                          |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 194 945                  | 326 014                  |
|              | Övriga räntekostnader                             | 1 088                    | 1 216                    |
|              |   | <u>196 033</u>           | <u>327 230</u>           |



Org Nr: 702001-5884

## HSB Brf Offergården i Stockholm

| Noter   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7</b>  |                    |                    |
| <b>Byggnader och mark</b>                           |                    |                    |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>              |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnader                         | 58 533 305         | 58 533 305         |
| Anskaffningsvärde mark                              | 689 000            | 689 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>     | <b>59 222 305</b>  | <b>59 222 305</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                              | -27 028 916        | -25 755 207        |
| Årets avskrivningar                                 | -1 273 709         | -1 273 709         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>          | <b>-28 302 625</b> | <b>-27 028 916</b> |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                       | <b>30 919 680</b>  | <b>32 193 389</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                    |                    |
| 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            |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                         | <b>177 006 000</b> | <b>177 006 000</b> |
| <b>Not 8</b>  |                    |                    |
| <b>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                              | -448 315           | -336 453           |
| Årets avskrivningar                                 | -111 862           | -111 862           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>          | <b>-560 177</b>    | <b>-448 315</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                                | <b>671 171</b>     | <b>783 033</b>     |
| <b>Not 9</b>  |                    |                    |
| <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                          | 700                | 700                |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>     | <b>700</b>         | <b>700</b>         |
| Andel i HSB Stockholm                               | 500                | 500                |
| <b>Not 10</b>                                       |                    |                    |
| <b>Övriga kortfristiga fordringar</b>               |                    |                    |
| Skattekonto   | 50 064             | 9 978              |
|   | <b>50 064</b>      | <b>9 978</b>       |
| <b>Not 11</b>                                       |                    |                    |
| <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                              | 193 274            | 183 863            |
| Upplupna intäkter                                   | 0                  | 676                |
|   | <b>193 274</b>     | <b>184 539</b>     |

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

e



## HSB Brf Offergården i Stockholm

| Noter         |   | 2020-12-31  | 2019-12-31              |                  |                   |                  |
|---------------|---|-------------|-------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>Not 12</b> | <b>Kortfristiga placeringar</b>   |             |                         |                  |                   |                  |
|               | Bunden placering 3 månader HSB Stockholm  | 0           | 6 000 000               |                  |                   |                  |
|               |   | <u>0</u>    | <u>6 000 000</u>        |                  |                   |                  |
| <b>Not 13</b> | <b>Kassa och bank</b>   |             |                         |                  |                   |                  |
|               | Handkassa   | 165         | 0                       |                  |                   |                  |
|               | SEB   | 97          | 97                      |                  |                   |                  |
|               |   | <u>262</u>  | <u>97</u>               |                  |                   |                  |
| <b>Not 14</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>  |             |                         |                  |                   |                  |
|               |   |             | Nästa års<br>amortering |                  |                   |                  |
|               | Låneinstitut  | Låne nummer | Ränta                   | Ranteandr<br>dag | Belopp            |                  |
|               | SBAB  | 21900435    | 0,76%                   | 2021-01-21       | 5 979 908         | 11 310           |
|               | SBAB  | 21900451    | 0,77%                   | 2021-01-18       | 7 987 138         | 13 928           |
|               | SBAB  | 21900478    | 0,76%                   | 2021-03-22       | 3 995 224         | 6 829            |
|               | Stadshypotek AB   | 97312       | 1,84%                   | 2023-06-01       | 4 257 530         | 46 028           |
|               |   |             |                         |                  | <u>22 219 800</u> | <u>78 095</u>    |
|               |   |             |                         |                  |                   | 21 829 325       |
|               | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till   |             |                         |                  |                   | 4 257 530        |
|               | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   |             |                         |                  |                   | <b>4 257 530</b> |
|               | 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. |             |                         |                  |                   |                  |
|               | <b>Ställda säkerheter</b>   |             |                         |                  |                   |                  |
|               | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut  |             |                         |                  | 40 288 597        | 40 288 597       |
| <b>Not 15</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>  |             |                         |                  |                   |                  |
|               | Kortfristig del av långfristig skuld  |             |                         |                  | 17 962 270        | 69 333           |
|               |   |             |                         |                  | <u>17 962 270</u> | <u>69 333</u>    |
| <b>Not 16</b> | <b>Övriga skulder</b>   |             |                         |                  |                   |                  |
|               | Kallskatt   |             |                         |                  | 11 459            | 5 588            |
|               |   |             |                         |                  | <u>11 459</u>     | <u>5 588</u>     |
| <b>Not 17</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>   |             |                         |                  |                   |                  |
|               | Upplupna räntekostnader   |             |                         |                  | 6 255             | 65 897           |
|               | Förutbetalda hyror och avgifter   |             |                         |                  | 657 157           | 648 570          |
|               | Övriga upplupna kostnader   |             |                         |                  | 247 035           | 623 879          |
|               |   |             |                         |                  | <u>910 447</u>    | <u>1 338 346</u> |
|               | Ovanstående poster består av forskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.           |             |                         |                  |                   |                  |

C





Org Nr 702001-5884

HSB Brf Offergården i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Stockholm, den 19 april 2021

Jane Olsson

Lars-Åke Henriksson

Mats Björkman

Mikaela Suvanto

Sebastian Jansson

Vår revisionsberättelse har 23-04-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Offergården i Skondal för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 andamålsenliga 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 andamålsenliga 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 utelamnanden, felaktig information eller osidosattande 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 handlingar 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 fasta 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 handlingar 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 handlingarna 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 2020 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 revisionssed 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 andamålsenliga 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.

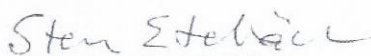
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 provar 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 23/4-2021



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sten Edeback  
Av föreningen vald revisor