



Org Nr: 702000-1140

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Org.nr: 702000-1140

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

PR ol
a
msi
AH
Jes

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING BANDHAGEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna kv. Bandlisten 1, Glasteglet 2, Stjärnvalvet 1, Kryssvalvet 5, Löpskiftet 1, Rullskiftet 2, Murbruket 1, och Pettringen 2 i Vantörs församling.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	554	32 182
Hyresrätter	1	74
Lokaler	101	7 104
Parkering och garageplatser	150	-

Föreningens fastighet är byggd 1953. Värdeår är 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring AB. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Bandhagens Samfällighetsförening i Stockholm. Samfälligheten disponerar 158 garageplatser för uthyrning. Föreningens andel är 3,3 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

2018-01-01 höjdes årsavgifterna med 1%.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har en digital underhållsplan som uppdateras årligen i samband med besiktning av fastigheterna. Kostnaden för planerat underhåll regleras mot föreningens underhållsfond, dit det varje år också görs en avsättning (resultatreservation). Avsättningen styrs av den digitala underhållsplanen.

oe

Under året har föreningen utfört underhållsarbeten som fallit under fastighetsägaransvaret. OVK, obligatorisk ventilationskontroll, och SBA, systematiskt brandskyddsarbete, har genomförts i enlighet med de regelverk, som finns för lokaler och bostäder.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016-	Fönster	Byte av fönster från 2 glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning. Förstudie påbörjad 2016. Upphandling & installation 2018/2019.
2015-2018	Värme	Styrelsen har initierat ett projekt, Bra Energi 2018, för att långsiktigt säkra leveransen av värme. Värmecentraler är nu levererade och monterade. Hösten 2017 påbörjades byte av termostatventiler samt injustering av värmesystemet, detta löper vidare under verksamhetsår 2018.
2015-2019	Avlopp/dagvatten-ledningar	Besiktning och driftåtgärder för avlopp- och dagvattenledningar inom fastighetsområdet. 2017 åtgärdades horisontella stammar under en fastighet, resterande kommer åtgärdas löpande fram tom 2019.
2015-2018	Tvättstugor & portar	Nytt kombinerat entré & bokningssystem. Systemet kompletteras med porttelefon och beräknas vara i drift för hela föreningen under 2018.

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2014-2016	Kommersiella lokaler	Hyresgäst Anpassning och underhåll. Detta inkluderar också ett nytt skyltsystem i centrum.
2015	Mark	Förnyngsarbete av grönytor och trädvård
2015	Lekplatser	Ombyggnad av lekplatser för att uppfylla nya lagkrav.

Övriga väsentliga händelser

Under 2015 påbörjade föreningen ett arbete för att bygga om ett antal mindre attraktiva lokaler till lägenheter. Lägenheterna stod klara under 2017 och har via försäljning genererat ett kapitaltillskott samt löpande avgiftsintäkter.

På grund av olyckliga omständigheter så har föreningen bytt förvaltare under året, detta har tyvärr resulterat i förseningar i pågående projekt, haft en påverkan på styrelsens övriga arbete samt att stadgenlig fastighetsbesiktning ej genomfördes.

02

Arbetet med Bandhagens centrum 2017

Centrumgruppen som består av två styrelseledamöter och en HSB- förvaltare hade för den löpande förvaltningen och utvecklingen av centrum tio möten under 2017. Centrumgruppen i samarbete med näringsidkare anordnade under året två populära tillställningar (Bandhagens dag och julloppis). Under 2017 har två lokaler totalrenoveras och tre överlåtelse ägt rum. I centrum är numera samtliga butikslokaler uthyrda.

Översyn av utemiljön

Under 2017 genomfördes en översyn av utemiljön. Arbetet som avser framtagande av översiktsplan för alla områden inom föreningen utmynnade i att det kan byggas totalt 41 nya p-platser varav 6 är avsedda för laddning av elbil. Dessutom föreslås 6 nya MC-platser.

Under arbetets gång upptäcktes att genom omDispositionering av det befintliga beståndet kunde 7 parkeringsplatser och 3 garageplatser frigöras och hyras ut till medlemmarna.

Lokalinventering

Föreningen har startat arbetet med en övergripande inventering av föreningens samtliga lokaler i alla byggnader föreningen äger. Målet med inventeringen är att säkerställa att lokaler inte används för andra ändamål än vad föreningen avser samt att frigöra ytor till gagn för medlemmarna. Arbetet skall vara slutfört maj 2018.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 38 medlemmar varav 38 var röstberättigade samt 2 icke medlemmar.

02

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

From. 2017-01-01 - 2017-05-23

Leo Sandström	Ordförande
Axana Hagggar	Vice Ordförande
Jonny Lindström	Ledamot
Peter Karlsson	Ledamot
Gunilla Löfgren	Ledamot
Peter Reinders	Ledamot
Stefan Johansson	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Anne-Lie Rehn Östlund	Suppleant
Mattias Lindblad	Suppleant samt sekreterare

From. 2017-05-23 - 2017-12-31

Leo Sandström	Ordförande
Axana Hagggar	Vice Ordförande
Mattias Lindblad	Sekreterare
Jonny Lindström	Ledamot
Peter Karlsson	Ledamot
Gunilla Löfgren	Ledamot
Peter Reinders	Ledamot
Anne-Lie Rehn Östlund	Ledamot
Stefan Johansson	Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leo Sandström, Jonny Lindström & Gunilla Löfgren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda ordinarie styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leo Sandström, Axana Hagggar, Mattias Lindström & Claes Engberg.
Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ulf Olsson	Föreningsvald ordinarie
Monica Kumlin	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Anne-Lie Rehn Östlund.

02

Valberedning

From. 2017-01-01 - 2017-05-23

Lina Holmgren

Carin Thåström

Niklas Widecrantz

From. 2017-05-23 - 2017-12-31

Carin Thåström

Jenny Bengtsson

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 722 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017. Under året har 57 överlåtelser skett.

oe

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nyckeltal					
Nettoomsättning	29 616	28 492	27 699	27 331	26 871
Resultat efter finansiella poster	102	1 893	462	-1 122	321
Årsavgift*, kr/kvm	673	671	671	672	656
Drift**, kr/kvm	455	422	451	384	381
Belåning, kr/kvm***	2 716	2 938	2 986	3 040	3 094
Soliditet	24%	17%	15%	15%	10%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 007 311	12 997 122	6 384 482	-1 701 415	1 893 251
Reservering till fond 2017			1 833 000	-1 833 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-4 197 723	4 197 723	
Balanserad i ny räkning				1 893 251	-1 893 251
Upplåtelse lägenheter	8 091	15 861 909			
Årets resultat					101 974
Belopp vid årets slut	1 015 402	28 859 031	4 019 759	2 556 558	101 974

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

Balanserat resultat	191 835
Årets resultat	101 974
Reservering till underhållsfond	- 1 833 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>4 197 723</u>
Summa till stämmans förfogande	2 658 532

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 658 532
-------------------------	-----------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 615 871	28 492 085
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-17 895 166	-16 554 300
Övriga externa kostnader	Not 3	-818 028	-585 408
Planerat underhåll		-4 197 723	-2 402 718
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 220 086	-2 400 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 361 590	-2 905 984
Summa rörelsekostnader		-28 492 594	-24 849 250
Rörelseresultat		1 123 278	3 642 835
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 695	56 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 043 999	-1 806 229
Summa finansiella poster		-1 021 304	-1 749 585
Årets resultat		101 974	1 893 251

PR
GR
AH
7.9

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

119 629 869

103 239 031

Inventarier och maskiner

Not 8

641 333

244 611

Pågående nyanläggningar

Not 9

8 112 107

8 858 822

128 383 309

112 342 464

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

700

700

700

700

Summa anläggningstillgångar

128 384 009

112 343 164

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

720 324

342 188

Avräkningskonto HSB Stockholm

15 904 170

5 805 170

Placeringskonto HSB Stockholm

2 795

2 792

Övriga fordringar

Not 11

71 248

68 739

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

1 514 337

1 077 868

18 212 873

7 296 757

Kortfristiga placeringar

Not 13

7 000 658

3 500 632

Kassa och bank

Not 14

45 385

45 385

Summa omsättningstillgångar

25 258 917

10 842 774

Summa tillgångar**153 642 925****123 185 938**

02

PRG
R
AH
Jez
G
Q

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser	1 015 402	1 007 311
Upplåtelseavgifter	28 859 031	12 997 122
Yttre underhållsfond	4 019 759	6 384 482
	<u>33 894 192</u>	<u>20 388 915</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 556 559	-1 701 415
Årets resultat	101 974	1 893 251
	<u>2 658 533</u>	<u>191 835</u>

Summa eget kapital

36 552 724 20 580 750**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>105 177 002</u>	<u>92 657 690</u>
		105 177 002	92 657 690

Korfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 725 688	970 688
Leverantörsskulder		2 935 017	1 629 412
Skatteskulder		135 263	105 585
Fond för inre underhåll		1 639 957	1 647 460
Övriga skulder	Not 18	1 468 530	838 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>4 008 744</u>	<u>4 755 962</u>
		11 913 199	9 947 498

Summa skulder

117 090 201 102 605 188

Summa eget kapital och skulder**153 642 925** **123 185 938**

PR 20
B
SP
AH
Fe 7
G
G
G

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	101 974	1 893 251
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 361 590	2 905 984
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 463 564	4 799 235
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-817 113	-199 194
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 210 702	-64 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 857 152	4 535 336
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-19 380 596	-8 564 049
Investeringar i maskiner/inventarier	-21 839	-49 377
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 402 435	-8 613 426
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	13 274 312	-1 536 938
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	15 870 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	29 144 312	-1 536 938
Årets kassaflöde	13 599 030	-5 615 028
Likvida medel vid årets början	9 353 979	14 969 007
Likvida medel vid årets slut	22 953 008	9 353 979

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

PR
BR
AK
SR *AK* *Zu* *S*



HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,69% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 1 315 kronor per lägenhet.

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

02

PR SJ
AH Zos Q

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	21 643 569	21 397 632
Årsavgifter el	576	360
Årsavgifter vatten	53 982	53 796
Hyror	7 633 383	6 835 183
Övriga intäkter	1 002 238	682 498
Bruttoomsättning	30 333 748	28 969 469
Avgifts- och hyresbortfall	-670 615	-358 496
Hyresförluster	-666	-7 058
Avsatt till inre fond	-46 596	-111 830
	29 615 871	28 492 085
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	673 908	679 940
Reparationer	2 934 000	1 805 763
El	928 692	905 650
Uppvärmning	5 780 868	5 735 957
Vatten	783 519	750 471
Sophämtning	561 150	572 903
Fastighetsförsäkring	271 020	235 114
Kabel-TV och bredband	161 254	159 733
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 077 594	1 051 558
Förvaltningsarvoden	2 166 902	2 104 635
Tomträttsavgäld	2 399 900	2 399 900
Övriga driftkostnader	156 360	152 677
	17 895 166	16 554 300
Not 3	Övriga externa kostnader	
Bevakningskostnader	44 120	25 778
Hyror och arrenden	1 487	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	165 572	190 911
Administrationskostnader	214 814	186 577
Extern revision	28 404	27 971
Konsultkostnader	208 892	6 883
Medlemsavgifter	154 740	147 288
	818 028	585 408
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	350 001	291 252
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	16 000	9 000
Löner och övriga ersättningar	941 144	1 160 090
Sociala avgifter	395 301	476 814
Uttagsbeskattning	266 516	355 276
Pensionskostnader och förpliktelser	50 569	29 900
Övriga personalkostnader	185 555	63 508
	2 220 086	2 400 840

07

PRD

Ch

८

ans:

AA

Tr 9 

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 604	1 799
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	3
Ränteintäkter skattekonto	7 792	455
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 290	45 772
Övriga ränteintäkter	3 007	8 615
	22 695	56 645

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	1 040 677	1 803 194
Övriga räntekostnader	3 322	3 035
	1 043 999	1 806 229

PR 20
ms
SR AH 2017



HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	175 172 095	172 072 315
Årets investeringar	15 748 306	0
Omklassificering från pågående nyanläggningar	3 926 704	3 099 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 847 105	175 172 095
Ingående avskrivningar	-71 933 064	-69 080 791
Årets avskrivningar	-3 284 172	-2 852 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 217 236	-71 933 064
Utgående bokfört värde	119 629 869	103 239 031
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	235 000 000	235 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	143 000 000	143 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	10 200 000	10 200 000
Summa taxeringsvärde	414 200 000	414 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 121 706	2 072 329
Årets investeringar	21 839	49 377
Omklassificering från pågående nyanläggningar	452 301	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 595 846	2 121 706
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 877 095	-1 823 384
Årets avskrivningar	-77 418	-53 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 954 513	-1 877 095
Bokfört värde	641 333	244 611
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 858 822	3 394 553
Årets investeringar	19 402 435	8 564 049
Omklassificering till byggnad	-19 675 010	-3 099 780
Omklassificering till inventarier och maskiner	-474 140	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 112 107	8 858 822

RR
02
AA
Zee
02

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 10	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	700	700			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
	Andel i Fonus	200	200			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	71 248	68 739			
		71 248	68 739			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	1 512 004	1 061 964			
	Upplupna intäkter	2 333	15 904			
		1 514 337	1 077 868			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	3 500 000			
	Medlemskonto Fonus	658	632			
		7 000 658	3 500 632			
Not 14	Kassa och bank					
	Handelsbanken	524	524			
	Swedbank	44 861	44 861			
		45 385	45 385			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 007 311	12 997 122	6 384 482	-1 701 415	1 893 251
	Resultatdisposition				1 893 251	-1 893 251
	Upplåtelse lägenheter	8 091	15 861 909			
	Årets resultat					101 974
	Resultatdisposition 2017 enligt styrelse			-2 364 723	2 364 723	
	Belopp vid årets slut	1 015 402	28 859 031	4 019 759	2 556 559	101 974

PR
 AH
 Tes

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm****Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	202432	1,28%	2021-12-30	12 210 851	285 636
Stadshypotek	202433	0,97%	2019-12-30	9 623 250	219 960
Stadshypotek	208313	0,45%	2018-02-02	14 245 625	322 500
Stadshypotek	211693	0,45%	2018-02-26	10 000 000	0
Stadshypotek	235355	0,45%	2018-06-28	5 000 000	0
Stadshypotek	264730	1,28%	2022-12-01	16 800 000	755 000
Stadshypotek	264858	0,45%	2018-12-05	25 869 052	0
Stadshypotek	85400	0,77%	2018-06-01	13 153 912	142 592
				106 902 690	1 725 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 105 177 002

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 98 274 250

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 124 238 900 124 238 900

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 725 688	970 688
	1 725 688	970 688

Not 18 Övriga skulder

Depositioner	764 461	590 949
Momsskuld	64 679	225 416
Källskatt	11 390	22 026
Övriga kortfristiga skulder	628 000	0
	1 468 530	838 391

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 833	111 945
Förutbetalda hyror och avgifter	2 658 436	2 588 028
Övriga upplupna kostnader	1 301 475	2 055 989
	4 008 744	4 755 962

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	22 084	24 502
	22 084	24 502

PR
AH
Zes
02



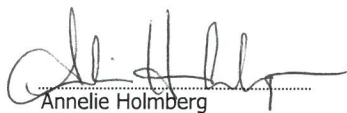
HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 2018-05-11


Annelie Holmberg


Axana Haggar

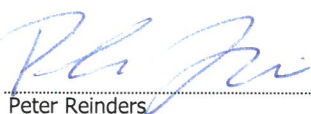

Gunilla Löfgren

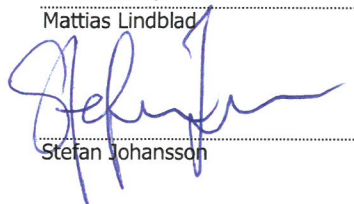

Jonny Lindström


Leo Sandström


Mattias Lindblad


Peter Karlsson

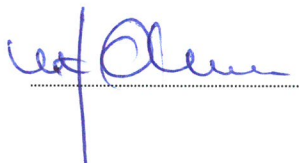

Peter Reinders


Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har

2018-05-18

lämnats beträffande denna årsredovisning


Olona Zozulyak

Av föreningen vald revisor


Olona Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bandhagen i Stockholm, org.nr. 702000-1140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bandhagen i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

02

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Kasernberget i Stockholm för år 2017 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 2018-05-18

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ulf Olsson

Av föreningen vald revisor