HSB BRF BANDHAGEN
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, driftskostnader 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 Stockholms 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.

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Org.nr: 702000-1140

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna 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 följande fastigheter i Vantörs församling följt av tomträttsavtalets längd:
Bandlisten 1, 2022-06-30
Glasteglet 2, 2022-09-30
Stjärnvalvet 1, 2023-03-31
Kryssvalvet 5, 2023-03-31
Löpskiftet 1, 2023-06-30
Rullskiftet 2, 2023-06-30
Murbruket 1, 2024-03-31
Pettringen 2, 2034-09-30

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	554	32 182
Hyresrätter	1	74
Lokaler	69	6 596
Föreningslokal	1	188
Förråd	30	350
Parkeringar	116	
Garageplatser	49	

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet

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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 60 röstberättigade medlemmar varav 8 via fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-06 med beslut om att upplåta fd hyrelokal i Centrum som bostadsrätt.
Vid stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-18 med extra val till styrelsen.
Vid stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar varav 5 via fullmakt.

Styrelse
Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annelie Holmberg	Ledamot
Anton Sjöstrand	Ledamot
Axana Haggar	Ledamot
Babak Kananizadeh	Ledamot
Gunilla Löfgren	Ledamot
Johanna Wistedt	Ledamot
Leo Sandström	Ledamot
Monica Kumlin	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2019-05-28 - 2019-09-18 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Amy Löfström	Ledamot
Annelie Holmberg	Ledamot
Anton Sjöstrand	Ledamot
Axana Haggar	Ledamot
Björn Dahlin	Ledamot
Gunilla Löfgren	Ledamot
Johanna Wistedt	Ledamot
Monica Kumlin	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2019-09-18 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Amy Löfström	Ledamot
Annelie Holmberg	Ledamot
Anton Sjöstrand	Ledamot
Axana Haggar	Ledamot
Gunilla Löfgren	Ledamot
Monica Kumlin	Ledamot
Tobias Pedersen	Ledamot
Ulf Husén	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anton Sjöstrand, Gunilla Löfgren, Monica Kumlin och Tobias Pedersen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
2019-01-01 – 2019-05-28 Leo Sandström, Axana Haggar, Anton Sjöstrand & Jonatan Fre.
2019-05-28 – 2019-12-31 Anton Sjöstrand, Gunilla Löfgren, Monica Kumlin & Jonatan Fre.
Teckning sker två i förening. OZ

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Två källarlokaler har rustats upp och utöver det har reliningen fortlöpt och fönsterbytet är påbörjat.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2020	Renovering avloppsrör	2017 åtgärdades horisontella stammar under en fastighet, resterande kommer åtgärdas löpande fram tom 2020.
2019-	Värme	Byte av termostatventiler kommer att slutföras.
2019-2021	Fönster	Byte av fönster från 2 glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning. Förstudie påbörjad 2016, upphandling klar. Arbetet är påbörjat och beräknas pågå 2019-2021.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2016	Kommersiella lokaler	Hyresgästanpassning och underhåll. Detta inkluderar också ett nytt skyltsystem i centrum.
2015	Mark	Föryngringsarbete av grönytor och trädvård.
2015	Lekplatser	Ombyggnad av lekplatser för att uppfylla nya lagkrav.
2015-2019	Skalskydd	Bokning- och passersystem bytta i entréer och tvättstugor.
2015-2019	Värme	Värmecentraler åtgärdade.
2017-2018	Värme	Termostatventiler utbytta i delar av föreningen.

Övriga väsentliga händelser

2019 Översyn av utebelysningen i föreningen och framtagande av principer inför framtida upprustning av denna.

2018-2019 Översyn av utemiljö, parkeringsplatser och garage samt ny numrering av dessa. Styrelsen har också utarbetat en långsiktig plan för att frigöra fler parkeringsplatser under de kommande åren.

2018 motion om laddning av elbil. Arbete pågår med att få fram en teknisk lösning som passar föreningen. Här pågår också ett arbete centralt via HSB som styrelsen hoppas skall kunna komma föreningen till nytta givet de skalfördelar som det innebär.

2017 motion om lokaler för gym & bastu. Styrelsen fick i uppdrag att undersöka om det finns lämpliga lokaler att tillgå för etablering av träningslokal samt bastu. Tyvärr innebär renovering samt ombyggnation av de utrymmen som finns tillgängliga investeringar på flera miljoner enbart för el, ventilation och ytskikt.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Revisorer

Ulf Olsson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Annelie Holmberg.

Valberedning

Valberedningen består av Susann Melin, Martina Joelsson och Mani Baraz.

Anställda

Föreningen har 2 heltidsanställda och 1 timanställd vilka jobbar till 100 % med fastighetsskötsel.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 740 (742) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 63 (57) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

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	700	687	673	665	665
Totala intäkter kr/kvm	795	786	787	757	736
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	261	232	204	191	116
Belåning, kr/kvm	2 629	2 672	2 716	2 379	2 418
Räntekänslighet	5%	5%	5%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	417	425	455	421	449
Energikostnader kr/kvm	190	198	193	191	185

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 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.

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 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.

OZ

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	30 898	29 573	29 616	28 492	27 699
Resultat efter finansiella poster	3 126	4 441	102	1 893	462
Soliditet	31%	30%	24%	17%	15%

(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		30 897 863
Rörelsekostnader	-	26 928 728
Finansiella poster	-	843 221
Årets resultat		**3 125 914**
Planerat underhåll	+	3 448 346
Avskrivningar	+	4 004 392
Årets sparande		**10 578 651**
Årets sparande per kvm total yta		**261**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 020 258	35 884 175	5 380 224	1 298 068	4 441 031
Reservering till fond 2019			2 195 000	-2 195 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-3 448 346	3 448 346	
Balanserad i ny räkning				4 441 031	-4 441 031
Årets resultat					3 125 914
Belopp vid årets slut	1 020 258	35 884 175	4 126 878	6 992 444	3 125 914

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 739 098
Årets resultat	3 125 914
Reservering till underhållsfond	-2 195 000
Ianspråktagande av underhållsfond	3 448 346
Summa till stämmans förfogande	**10 118 358**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**10 118 358**

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

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	30 897 863	29 572 831
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 433 859	-16 726 523
Övriga externa kostnader	Not 3	-631 780	-851 826
Planerat underhåll		-3 448 346	-702 535
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 410 352	-2 427 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 004 392	-3 572 580
Summa rörelsekostnader		-26 928 728	-24 280 506
Rörelseresultat		**3 969 135**	**5 292 325**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	61 149	68 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-904 370	-920 207
Summa finansiella poster		-843 221	-851 294
Årets resultat		**3 125 914**	**4 441 031**

oz

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	125 141 835	119 383 826
Inventarier och maskiner	Not 8	852 042	1 051 310
Pågående nyanläggningar	Not 9	24 405 318	14 535 070
		150 399 195	134 970 205
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	700
		1 500	700
Summa anläggningstillgångar		150 400 695	134 970 905
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		221 973	277 332
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 211 046	9 844 601
Placeringskonto HSB Stockholm		2 800	2 798
Övriga fordringar	Not 11	1 457	54 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 277 473	1 285 105
		8 714 749	11 464 019
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 000 000	16 000 000
Kassa och bank	Not 14	524	524
Summa omsättningstillgångar		13 715 273	27 464 543
Summa tillgångar		**164 115 968**	**162 435 448**

OZ

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 020 258	1 020 258
Upplåtelseavgifter		35 884 175	35 884 175
Yttre underhållsfond		4 126 878	5 380 224
		41 031 311	42 284 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 992 444	1 298 068
Årets resultat		3 125 914	4 441 031
		10 118 358	5 739 098
Summa eget kapital		51 149 668	48 023 755
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	101 464 514	103 451 314
		101 464 514	103 451 314
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 033 096	1 725 688
Leverantörsskulder		2 200 083	2 182 680
Skatteskulder		111 607	51 040
Fond för inre underhåll		1 579 958	1 609 593
Övriga skulder	Not 17	1 182 079	1 130 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 394 962	4 260 449
		11 501 786	10 960 380
Summa skulder		112 966 300	114 411 694
Summa eget kapital och skulder		**164 115 968**	**162 435 448**

OZ

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Kassaflödesanalys	**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 125 914	4 441 031
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 004 392	3 572 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 130 305	8 013 610
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	115 717	689 289
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	233 998	-952 820
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 480 021	7 750 079
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-19 433 382	-9 550 233
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-609 244
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-800	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-19 434 182	-10 159 477
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 679 392	-1 725 688
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	7 030 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 679 392	5 304 312
Årets kassaflöde	**-13 633 553**	**2 894 915**
Likvida medel vid årets början	**25 847 923**	**22 953 008**
Likvida medel vid årets slut	**12 214 370**	**25 847 923**

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

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen 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 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 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.

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	22 540 406	22 096 840
	Hyror, bostäder	62 400	62 400
	Hyror	8 271 142	7 202 927
	Övriga intäkter	626 868	665 138
	Bruttoomsättning	31 500 816	30 027 305
	Avgifts- och hyresbortfall	-602 913	-398 984
	Hyresförluster	-40	-55 490
		30 897 863	**29 572 831**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	715 282	829 836
	Reparationer	1 167 759	1 351 219
	El	1 006 703	923 179
	Uppvärmning	5 657 263	5 819 460
	Vatten	909 140	894 921
	Sophämtning	622 735	542 756
	Fastighetsförsäkring	304 084	298 122
	Kabel-TV och bredband	170 299	165 653
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 200 858	1 089 328
	Förvaltningsarvoden	2 123 171	2 298 252
	Tomträttsavgäld	2 399 900	2 399 900
	Övriga driftkostnader	156 664	113 898
		16 433 859	**16 726 523**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Bevakningskostnader	53 514	67 044
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	135 647	162 321
	Administrationskostnader	181 406	190 795
	Extern revision	30 318	29 079
	Konsultkostnader	70 294	246 536
	Medlemsavgifter	160 600	156 050
		631 780	**851 826**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	400 002	400 000
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Övriga arvoden	37 700	30 600
	Löner och övriga ersättningar	1 074 508	1 133 122
	Sociala avgifter	454 478	439 356
	Uttagsbeskattning	335 557	288 294
	Pensionskostnader och förpliktelser	38 959	27 544
	Övriga personalkostnader	54 148	93 127
		2 410 352	**2 427 042**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 384	5 614
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	3
	Ränteintäkter HSB bunden placering	55 275	61 205
	Övriga ränteintäkter	2 487	2 091
		61 149	**68 913**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	902 317	917 924
	Övriga räntekostnader	2 053	2 283
		904 370	**920 207**

02

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	197 974 375	194 847 105
	Årets investeringar	9 563 133	3 127 270
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**207 537 508**	**197 974 375**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-78 590 548	-75 217 236
	Årets avskrivningar	-3 805 124	-3 373 312
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-82 395 673**	**-78 590 548**
	Utgående bokfört värde	**125 141 835**	**119 383 826**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	271 000 000	235 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	214 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	14 800 000	10 200 000
	Summa taxeringsvärde	**528 800 000**	**414 200 000**
Not 8	**Inventarier och maskiner**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	3 205 090	2 595 846
	Årets investeringar	0	609 244
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 205 090**	**3 205 090**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-2 153 780	-1 954 513
	Årets avskrivningar	-199 267	-199 267
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 353 048**	**-2 153 780**
	Bokfört värde	**852 042**	**1 051 310**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	14 535 070	8 112 107
	Årets investeringar	9 870 249	6 422 963
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**24 405 318**	**14 535 070**
Not 10	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Ingående anskaffningsvärde	700	700
	Årets investeringar	800	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 500**	**700**
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	1 457	54 183
		1 457	**54 183**
Not 12	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	1 272 910	1 276 192
	Upplupna intäkter	4 563	8 913
		1 277 473	**1 285 105**

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

oe

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 13	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	5 000 000	16 000 000
		5 000 000	**16 000 000**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handelsbanken	524	524
		524	**524**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	202432	1,28%	2021-12-30	11 639 579	285 636
Stadshypotek	264730	1,28%	2022-12-01	15 290 000	755 000
Stadshypotek	276161	1,49%	2023-01-30	13 600 625	322 500
Stadshypotek	353847	0,57%	2020-02-26	10 000 000	0
Stadshypotek	370852	0,53%	2020-06-03	12 940 024	0
Stadshypotek	376041	0,57%	2020-06-29	4 975 000	50 000
Stadshypotek	400426	0,41%	2020-12-07	25 869 052	400 000
Stadshypotek	404068	0,53%	2020-03-30	9 183 330	219 960
				103 497 610	**2 033 096**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		101 464 514
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		93 332 130
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	124 238 900	124 238 900

Not 16	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 033 096	1 725 688

Not 17	Övriga skulder		
	Depositioner	974 427	824 025
	Momsskuld	186 938	289 688
	Källskatt	20 714	16 442
		1 182 079	**1 130 155**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	67 825	68 471
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 614 843	2 802 611
	Övriga upplupna kostnader	1 712 294	1 390 141
		4 394 962	**4 261 223**

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Lokalyta har upplåtits till 4 bostadsrätter vilka har inflytt i år 2020. OZ

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

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

Stockholm, den 1/6 2020

Amy Löfström

Annelie Holmberg

Anton Sjöstrand

Axana Hagger

Gunilla Löfgren

Monica Kumlin

Stefan Johansson

Tobias Pedersen

Ulf Husén

Vår revisionsberättelse har 2020-06-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ulf Olsson

Av föreningen vald revisor

Lena 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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 Bandhagen i Stockholm 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 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 8/6 2020

Lena Zozulyak
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Olsson
Av föreningen vald revisor

Fullmakt

Varje medlem har en röst.
Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.
Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB