



Org Nr: 702000-1140

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Org.nr: 702000-1140

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The signatures are arranged in a cluster and include the following initials: 'PR', 'G', 'AH', 'SS', 'ZS', and 'AH'.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BANDHAGEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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	544	31798
Hysesrätter	1	74
Lokaler	101	7331
Parkering och garageplatser	148	-

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

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från 1 januari 2017 höjs avgifterna 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.

02

Under 2015 påbörjade föreningen ett arbete för att bygga om ett antal mindre attraktiva lokaler till lägenheter. Majoriteten av påbörjade ombyggnationer kommer att stå klara under 2017 och vid försäljning generera ett betydande kapitaltillskott samt framtida avgiftsintäkter.

Under året har föreningen utfört större underhållsarbeten som fallit under fastighetsägaransvaret.

Föreningen har fortsatt med upprustning och renovering av kommersiella lokaler. OVK, obligatorisk ventilationskontroll, och SBA, systematiskt brandskyddsarbete, har genomförts i enlighet med de regelverk, som finns för lokaler och bostäder.

Vi har också installerad postboxar i höghuset efter krav från PostNord.

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. Installation 2017/2018.
2015-2018	Värme	Styrelsen har initierat ett projekt, Bra Energi 2018 för att långsiktigt säkra leveransen av värme. Värmecentraler har bytts ut och fortsatt underhåll av värmesystemet kommer att ske under 2017 & 2018.
2015-	Avlopp/dagvatten-ledningar	Besiktning och driftåtgärder för avlopp- och dagvattenledningar inom fastighetsområdet. Under 2017 åtgärdas horisontella stammar under fastigheterna.
2015-	Tvättstugor & portar	Nytt kombinerat entré & bokningssystem. Systemet kompletteras med porttelefon under kvartal 2 2017. Om test i höghuset på Bandhagsplan faller väl ut kommer systemet att installeras i övriga fastigheter.

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	Förnygringsarbete av grönytor och trädvård
2015	Lekplatser	Ombyggnad av lekplatser för att uppfylla nya lagkrav.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25. Vid stämman deltog 40 medlemmar varav 40 var röstberättigade. På stämman beslöts att godkänna andra läsningen av de nya stadgarna. 

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

From. 2016-01-01 - 2016-05-25

Leo Sandström	Ordförande
Axana Haggar	Vice Ordförande
Jonny Lindström	Sekreterare
Peter Karlsson	Ledamot
Jenny Bengtsson	Ledamot
Peter Reinders	Ledamot
Stefan Johansson	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Jonny Lindström	Suppleant
Fredrik Liljegren	Suppleant

From. 2016-05-26 - 2016-12-31

Leo Sandström	Ordförande
Axana Haggar	Vice Ordförande
Jonny Lindström	Ledamot samt sekreterare fram tom 2016-10-12
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 2016-10-12

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Axana Haggar, Peter Karlsson, Gunilla Löfgren, Anne-Lie Rehn Östlund samt Mattias Lindblad.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda ordinarie styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Ulf Olsson	Föreningsvald ordinarie
Mello Mevlut Guven	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund	utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Peter Karlsson.

02

Valberedning

From. 2016-01-01 - 2016-05-25

Lina Holmgren

From. 2016-05-26 - 2016-12-31

Lina Holmgren

Carin Thåström

Niklas Widecrantz

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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-06-14.

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 688 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 53 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	28 492 085	27 698 929	27 331 367	26 870 845	27 268 793
Resultat efter finansiella poster	1 893 251	461 658	-1 121 714	321 245	2 664 815
Årsavgift*, kr/kvm	671	671	672	656	633
Drift**, kr/kvm	422	451	384	381	337
Belåning, kr/kvm	2 938	2 986	3 040	3 094	3 161
Soliditet, %	16,7	15,2	14,8	9,7	9,3

(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.

02

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 007 311	12 997 122	4 674 544	-453 135	461 658
Reservering till fond 2016			2 669 000	-2 669 000	
Reservering till fond 2015			2 599 000	-2 599 000	
Ianspråktagande av fond 2016			-2 402 718	2 402 718	
Ianspråktagande av fond 2015			-1 155 344	1 155 344	
Balanserad i ny räkning				461 658	-461 658
Årets resultat					1 893 251
Belopp vid årets slut	1 007 311	12 997 122	6 384 482	-1 701 415	1 893 251

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

Balanserat resultat	-1 435 133
Årets resultat	1 893 251
Reservering till underhållsfond	-2 669 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>2 402 718</u>
Summa till stämmans förfogande	191 835

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	191 835
-------------------------	---------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	28 492 085	27 698 929
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 554 300	-17 666 904
Övriga externa kostnader	Not 3	-585 408	-1 031 465
Planerat underhåll		-2 402 718	-1 155 344
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 400 840	-2 533 978
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 905 984	-2 741 119
Summa rörelsekostnader		-24 849 250	-25 128 810
Rörelseresultat		3 642 835	2 570 118
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	56 645	114 808
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 806 229	-2 223 269
Summa finansiella poster		-1 749 585	-2 108 461
Årets resultat		1 893 251	461 658

Handwritten signatures and initials: AH, PR, CH, JH, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	103 239 031	102 991 524
Inventarier och maskiner	Not 8	244 611	248 945
Pågående nyanläggningar	Not 9	8 858 822	3 394 553
		<u>112 342 464</u>	<u>106 635 022</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 343 164</u>	<u>106 635 722</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		342 188	231 991
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 805 170	5 420 226
Placeringskonto HSB Stockholm		2 792	2 789
Övriga fordringar	Not 11	68 739	89 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 077 868	968 386
		<u>7 296 757</u>	<u>6 712 616</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 500 632	9 500 607
Kassa och bank	Not 14	45 385	45 385
Summa omsättningstillgångar		<u>10 842 774</u>	<u>16 258 609</u>
Summa tillgångar		<u>123 185 938</u>	<u>122 894 330</u>

Handwritten signatures and initials: AH, PR, G, ZWS, SK, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 893 251	461 658
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 905 984	2 741 119
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 799 235	3 202 777
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-199 194	-170 637
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-64 705	1 419 297
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 535 336	4 451 436
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 564 049	-3 394 553
Investeringar i maskiner/inventarier	-49 377	-35 181
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 613 426	-3 429 734
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 536 938	-1 725 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 536 938	-1 725 688
Årets kassaflöde	-5 615 028	-703 986
Likvida medel vid årets början	14 969 007	15 672 994
Likvida medel vid årets slut	9 353 979	14 969 007

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07

PR
AA
07
82
91



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.

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 1,63% 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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

07

Handwritten signatures and initials in blue ink:

- PR
- AG
- Handwritten signature
- Handwritten signature
- Handwritten signature
- Handwritten signature
- Handwritten signature

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	21 397 632	21 397 632
Årsavgifter el	360	288
Årsavgifter vatten	53 796	15 104
Hyrer	6 835 183	6 754 494
Övriga intäkter	682 498	488 263
Bruttoomsättning	28 969 469	28 655 781
Avgifts- och hyresbortfall	-358 496	-846 760
Hyresförluster	-7 058	1 736
Avsatt till inre fond	-111 830	-111 829
	28 492 085	27 698 929
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	679 940	766 812
Reparationer	1 805 763	2 781 083
El	905 650	886 077
Uppvärmning	5 735 957	5 456 107
Vatten	750 471	673 239
Sophämtning	572 903	525 582
Fastighetsförsäkring	235 114	253 053
Kabel-TV och bredband	159 733	191 272
Fastighetsskatt	1 051 558	1 000 192
Förvaltningsarvoden	2 104 635	2 583 748
Tomträttsavgäld	2 399 900	2 345 925
Övriga driftskostnader	152 677	203 814
	16 554 300	17 666 904
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	25 778	27 538
Hyrer och arrenden	0	75 198
Förbrukningsinventarier och varuinköp	190 911	266 760
Administrationskostnader	186 577	309 442
Extern revision	27 971	27 108
Konsultkostnader	6 883	178 106
Medlemsavgifter	147 288	147 313
	585 408	1 031 465

AH
PR
GR
TH
Zes
02

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	291 252	265 436
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	9 000	6 000
Löner och övriga ersättningar	1 160 090	1 277 076
Sociala avgifter	476 814	465 944
Uttagsbeskattning	355 276	354 585
Pensionskostnader och förpliktelser	29 900	15 431
Övriga personalkostnader	63 508	134 507
	2 400 840	2 533 978
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 799	1 107
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	671
Ränteintäkter skattekonto	455	617
Ränteintäkter HSB bunden placering	45 772	109 111
Övriga ränteintäkter	8 615	3 302
	56 645	114 808
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 803 194	2 218 613
Övriga räntekostnader	3 035	4 656
	1 806 229	2 223 269

PR
AH
aus
B
Fos
87

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	172 072 315	172 072 315
Omklassificering från pågående nyanläggningar	3 099 780	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 172 095	172 072 315
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-69 080 791	-66 383 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 933 064	-69 080 791
Utgående bokfört värde	103 239 031	102 991 524
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	235 000 000	222 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	26 000 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	143 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	10 200 000	9 200 000
Summa taxeringsvärde	414 200 000	380 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 072 329	2 037 148
Årets investeringar	49 377	35 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 121 706	2 072 329
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 823 384	-1 779 549
Årets avskrivningar	-53 711	-43 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 877 095	-1 823 385
Bokfört värde	244 611	248 945
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 394 553	0
Årets investeringar	8 564 049	3 394 553
Omklassificering till byggnad	-3 099 780	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 858 822	3 394 553

AA PR CH
aus Q JA Ties

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 10	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	700	700			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>700</u>	<u>700</u>			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
	Andel i Fonus	200	200			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	<u>68 739</u>	<u>89 224</u>			
		68 739	89 224			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	1 061 964	949 616			
	Upplupna intäkter	<u>15 904</u>	<u>18 770</u>			
		1 077 868	968 386			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 500 000	9 500 000			
	Medlemskonto Fonus	<u>632</u>	<u>607</u>			
		3 500 632	9 500 607			
Not 14	Kassa och bank					
	Handelsbanken	524	524			
	Swedbank	<u>44 861</u>	<u>44 861</u>			
		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	4 674 544	-453 135	461 658
	Resultatdisposition			1 443 656	-981 998	-461 658
	Årets resultat					1 893 251
	Resultatdisposition 2016 enligt styrelse			266 282	-266 282	
	Belopp vid årets slut	1 007 311	12 997 122	6 384 482	-1 701 415	1 893 251

Handwritten signatures and initials: AH, PR, CH, Zent, and others.

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm****Noter****2016-12-31****2015-12-31****Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	202433	0,97%	2019-12-30	9 843 210	219 960
Stadshypotek	198282	0,45%	2017-12-05	26 624 052	0
Stadshypotek	202432	1,28%	2021-12-30	12 496 487	285 636
Stadshypotek	57082	0,80%	2017-02-02	14 568 125	322 500
Stadshypotek	85400	0,77%	2018-06-01	13 296 504	142 592
Stadshypotek	972185	2,77%	2017-12-01	16 800 000	0
				93 628 378	970 688

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

92 657 690

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

88 774 938

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

970 688

1 725 688

970 688**1 725 688****Not 18 Övriga skulder**

Depositioner

590 949

533 828

Momsskuld

225 416

208 070

Källskatt

22 026

23 702

838 391**765 600****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

111 945

104 160

Förutbetalda hyror och avgifter

2 588 028

2 437 855

Övriga upplupna kostnader

2 055 989

2 389 377

4 755 962**4 931 392**

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda 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

24 502

23 288

24 502**23 288**

02

PR
A4
ms
JL
02

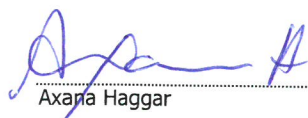


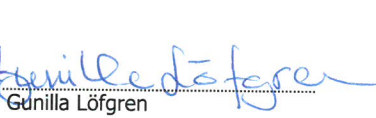
HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

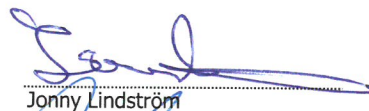
Noter

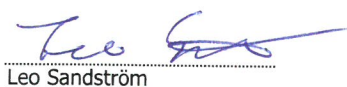
2016-12-31 2015-12-31

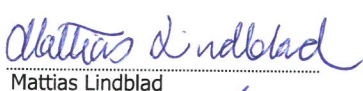
Stockholm, den 25/4-2017


Axana Haggar


Gunilla Löfgren

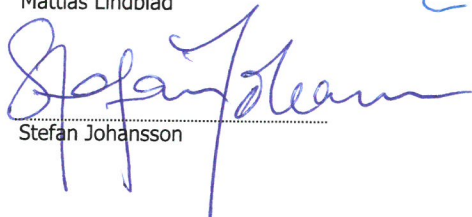

Jonny Lindström


Leo Sandström

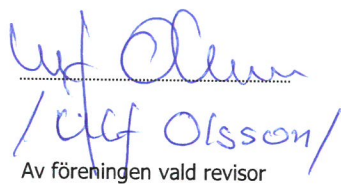

Mattias Lindblad

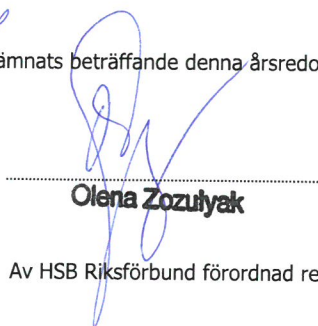

Peter Karlsson


Peter Reinders


Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har 2017-05-04 - - lämnats beträffande denna årsredovisning


Ulf Olsson/
Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Bandhagen i Stockholm för år 2016.

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 2016 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. De 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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.

02

BoRevision

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 Bostadsrättsföreningen Bandhagen i Stockholm för år 2016 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. 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.

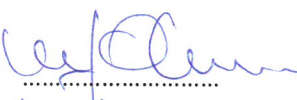
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 04 05 2017



Olena Zozulyak
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Lutf Olsson
Av föreningen vald revisor