



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Brf Bandhagen



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.



KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i
Bandhagens Gemensamhetslokal, Bandhagsplan 3 . Måndagen den 6 maj 2013 KL 18,30

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandes val av protokollsförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut i anledning av föreningens underskott enligt den fastställda balansräkningen.
13. Fråga om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distrikt 6.
18. Motioner från föreningens medlemmar.
 1. Redovisning av styrelsearvode i verksamhetsberättelsen. (Rune G Johansson lgh 341)
 2. Upprustning av lekplatserna. (Ylva Dockens Cederborg läg 392)
19. Övriga anmälda ärenden.
20. Stämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses förutom maka /make, eller sambo, förälder, syskon och barn.

REGISTRERING SKER VID INGÅNGEN AV LOKALEN.

TAG MED BOSTADSRÄTTSBEVISET ELLER ÖVERLÅTELSEAVTALET.

(För att underlätta registreringen uppge ert lägenhetsnummer som även finns på utsidan av dörren).

Välkomna !
Styrelsen

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm org nr 702000-1140, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01- 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

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.

Föreningens fastigheter innehåller 539 st bostadsrättslägenheter (1 st. nybildad och inflyttad i början av 2011 på Kallforsvägen 14) varav 2 st hyrs ut med hyresrätt; lägenhet 172 (Fågelstavägen 28) samt lägenhet 530 (Bandhagsplan 2) där den senare såldes 2012-11-02. Lägenhetsbeståndet består av 54 st 1 rum/kökskåp. 9 st 1 rum/kokvrå, 38 st 1 rum/kök, 10 st 2 rum/kokvrå, 216 st 2 rum/kök, 185 st 3 rum/kök, 15 st 4 rum/kök, 10 st 5 rum/kök och 2 st 6 rum/kök.

Dessutom finns 102 st lokaler av olika slag, 48 st garage, 91 st parkeringsplatser med värmeuttag och 3 st kallplatser.

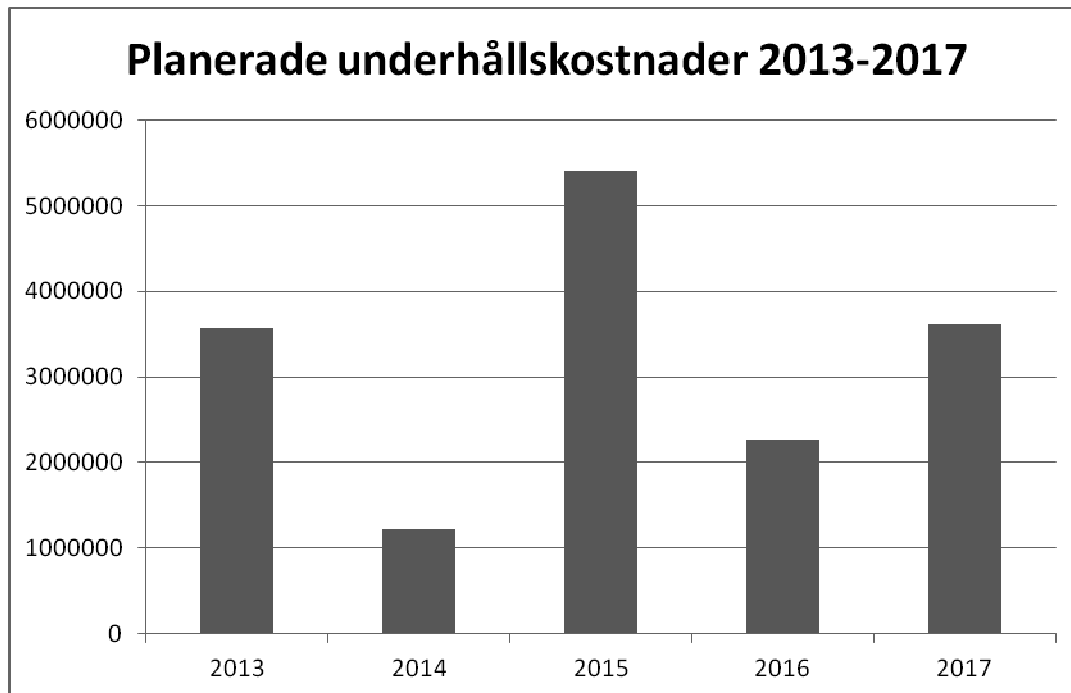
Under slutet av 2012 beslutades att lokalen som hyrts av stadsdelsförvaltningen ska byggas om till fyra nya lägenheter på totalt 142,5 KVM efter att de framfört önskemål att lämna lokalen, samt att en lokal som blev uppsagd på Kallforsvägen 26 byggs om till en lägenhet på 37 KVM.

Under not 12 i årsredovisningen redovisas bostadsrättslägenhet 530, som föreningen avyttrade under 2012. Lägenheten såldes för 1 300 000 kr där 26,3 % avgick i skatt efter avdrag för renoveringsarbeten.

Av kassaflödesanalysen framgår att likvida medel varierat betydligt under året. Detta beror på investeringar av värmepumpsanläggning, specialinlånning samt försäljning av lägenhet 530.

Under året har föreningen slutfört det påbörjade energibesparingsprojektet samt bytt ut och installerat en värmepump på Bandhagsplan 9.

För 2013 har budgeterats 200 000 kr för renovering av entréportar och målning av panel utsida café, 500 000 kr för värmeväxlare och tryckhöjningspumpar, 650 000 kr för gångar och parkeringsytor. Enligt gällande långsiktig underhållsplan står vi inför betydande investeringar av underhållskaraktär under de närmaste åren. Planen skall revideras med hänsyn till vad som faktiskt behöver åtgärdas. Föreningen behöver också bygga upp sin fond för yttre underhåll.



Medlemmar

Antalet medlemmar var vid räkenskapsåret utgång 672 st. Medlem är också HSB Stockholm. Se stadgar 8 § 1. Medlemsantalet är större än antalet bostadsrätter p.g.a. samägande. Under året har 50 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Fr. om 2012-01-01- 2012-05-09

Greger Assersson
Sune Jansson
Karolina Holmgren
Åke Lundin
Leo Sandström
Axana Haggar
Kjell Ottosson

Ordförande
Vice Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Mikael Langryd
Jukka Lampinen

Suppleant/ Vice Sekreterare
Suppleant

Fr. om 2012-05-10

Greger Assersson	Ordförande
Leo Sandström	Vice Ordförande
Peter Reinders	Sekreterare
Åke Lundin	Ledamot/ Distriktsombud
Axana Haggar	Ledamot/ Vice Sekreterare
Jenny Bengtsson	Ledamot
Kjell Ottosson	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Mikael Langryd	Suppleant
Pontus Willebrand	Suppleant

Vid stämman 2012 valdes Jenny Bengtsson, Leo Sandström och Peter Reinders på två år som ordinarie styrelseledamöter och Pontus Willebrand som suppleant.

Axana Haggar, Åke Lundin & Greger Asserson är valda ledamöter från stämman 2011 till stämman 2013. Mikael Langryd är vald suppleant från stämman 2011 till stämman 2013 (avgår pga. flytt). Pontus Willebrand har vid bokslutets påskrift gått in i Åke Lundins ställe.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Greger Assersson, Peter Reinders, Leo Sandström, Christer Wickberg / Claes Engberg, två i förening.

Revisorer

Föreningens revisor fram till stämman har varit Fredrik Boström. På föreningsstämman valdes Eva Jansson till ny revisor och Fredrik Boström till revisorsuppleant, HSB Riksförbund utsåg enligt stadgarna en revisor från BoRevision AB

Valberedning

Valberedning inför 2013 års stämma har varit Andreas Bark, Ann Marie Junger och Lina Pettersson. Andreas Bark har varit sammankallande.

Ombud till Distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt Söder om Söder, har varit Åke Lundin.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 maj 2012 i Föreningslokalen Bandhagsplan 3. 60 st. röstberättigade medlemmar var närvarande.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 st protokollförda sammanträden samt ordinarie stämma och konstituerande möte. Suppleanterna har regelmässigt deltagit i styrelsemötena.

Anställda

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut tre heltidsanställda för skötsel av maskinistcentral, fastigheter och grönområden mm; Christer Isberg, Robert Mannström, samt Lars-Inge Öberg. Föreningen har haft sommarjobbare under semestertiderna.

Fastighetsförvaltning

Föreningen köper tjänsten teknisk/administrativ förvaltning samt ekonomisk förvaltning av HSB Stockholm. Förvaltare har varit Christer Wickberg/ Claes Engberg.

Beredskapstjänst

Securitas har haft hand om jourtjänsten för fastigheter under icke ordinarie arbetstid. För snöröjning mm. under icke ordinarie arbetstid har detta sköts av egen anställd personal. Föreningen har även avtal med Svenska Störningsjouren avseende betydande störningar och avtal med Q-park för att motverka felparkeringar.

Trappstädning

Städning av föreningens fastigheter har utförts av JJ MUSA Städ.

Kabel TV

Föreningen är ansluten till kabel-TV med Com Hem AB.

Bredband

Föreningen är ansluten till bredband med Bredbandsbolaget samt Com Hem AB.

Fjärrvärme

Föreningen är ansluten till fjärrvärmenätet med AB Fortum Värme.

Elleverans

Föreningen är ansluten till Fortum för nät och elkraftsleverans. Föreningen har tecknat ett avtal med Luleå Energi AB.

Fritidsverksamhet

Föreningens gemensamhetslokal, Bandhagsplan 3 har hyrts ut till föreningens medlemmar för fester, kurser m m. Föreningen har även en övernattningslägenhet som hyrs ut till medlemmar. Lokalen har även hyrts ut till medlemmar i bostadsrättsföreningarna Högdalen och Magelungen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har höjts med 3,5 % från årsskiftet 2012-2013.

Medlemsblad

”Vi i Bandhagen” är ett medlemsblad som delas ut till alla medlemmar med information om vår förening. Inget nummer kom ut under 2012. Redaktör har varit Jenny Bengtsson, som arbetar på en ny version av detta blad.

Fastigheterna

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplanen har legat till grund för besiktningar och bedömningar. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB Försäkrings AB.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning per den 31 december 2012. En sammanställning över föreningens lån återfinns under not 16 i årsredovisningen.

Inre underhållsfond

Fonden innehåller nu 1 491 674 kr.

Fond för yttre underhåll

Fonden innehåller nu 2 467 844 kr.

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 110 780 kr
Årets resultat	<u>2 664 815 kr</u>
	2 554 035 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond tillhörande årets kostnad	- 598 852 kr
Överföring till yttre fond enligt plan	2 484 000 kr
Överföring till yttre fond utöver plan	547 000 kr
Balanserat resultat	<u>121 887 kr</u>
	2 554 035 kr

Rekommenderad avsättning enligt plan är 2 484 000 kr.

Underhålls- och Nyanskaffningskostnader

Underhållskostnaderna inklusive samfällighetsavgift, städning och snörenhållning för föreningens fastigheter, byggnader och mark har under året uppgått till 2 521 535 kr varav 598 852 kr härleds till planerat/periodiskt underhåll. Några av posterna redovisas här nedan för att ge medlemmarna en uppfattning om underhålls- och investeringskostnaderna.

Mark

Löpande underhåll; Jord, plantor, grus, växter, halkbekämpning	kr 132 880
Periodiskt underhåll mark; trädfällning	kr 30 728

Tvättstugor

Tvättstugorna finns i fastigheterna Fågelstavägen 16 och 28, Bandhagsplan 9, Mosstenabacken 3, Kallforsvägen 3, 10, 35 och 47. Allmänt underhåll	kr 25 461
--	-----------

Byggnader

Planerat underhåll byggnader; måleri, dörrar, skorstenshuvar, mm	kr 522 715
Snöröjning tak	kr 357 389
Löpande underhåll värme	kr 30 248
Löpande underhåll ventilation	kr 79 526
Löpande underhåll el	kr 89 816
Löpande underhåll byggnad	kr 168 534
Löpande underhåll vattenskador	kr 92 405

Skadegörelse

Diverse skador i samband med glaskross, klotter m. m.	kr 27 800
---	-----------

Diverse kostnader

Löpande jourutryckningar.	kr 50 192
---------------------------	-----------

Pågående och kommande arbeten

Föreningen har en underhållsplan som omfattar perioden 2011-2040. Exempel på arbeten som pågår är energibesparingsprojekt.

Ekonomiska begrepp (till Not.17)

Insatser	Inbetalda insatser vid föreningens bildande.
Upplåtelseavgifter	Avgift utöver insats vid upplåtelse av bostadsrätt efter föreningens bildande.
Underhållsfond	Fond med medel öronmärkta för yttre underhåll av föreningens fastigheter. Avsättningens storlek är kopplad till underhållsplanen.
Balanserat Resultat	Fond med föreningens samtliga tidigare års ackumulerade resultat som ej avsatts till/från underhållsfonden. Benämns som dispositionsfonden i föreningens stadgar.
Årets Resultat	Aktuellt års resultat, innan disposition som beslutas av stämman.

HSB BANDHAGEN
STYRELSEN



Org Nr: 702000-1140

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Org.nr: 702000-1140

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	27 268 793	25 355 216
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-15 418 325	-14 543 760
Planerat underhåll		-598 852	-2 914 868
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 060 200	-1 028 682
Avskrivningar	Not 3	-3 632 646	-3 601 459
Summa fastighetskostnader		-20 710 023	-22 088 769
Rörelseresultat		6 558 770	3 266 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	138 407	158 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-3 708 979	-4 136 949
Summa finansiella poster		-3 570 572	-3 978 458
Resultat efter finansiella poster		2 988 199	-712 011
Inkomstskatt	Not 6	-323 384	167 591
Årets resultat		2 664 815	-544 420

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	106 469 228	106 699 682
Mark och markanläggningar	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	443 858	557 227
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	620 000
		<u>106 913 086</u>	<u>107 876 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 913 786</u>	<u>107 877 609</u>
Omsättningstillgångar			
Bostadsrätter	Not 12	0	1 040
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		157 497	60 342
Avräkningskonto HSB Stockholm		11 983 219	6 594 737
Övriga fordringar	Not 13	58 042	58 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 045 107	727 643
		<u>13 243 864</u>	<u>7 441 142</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	521	8 000 487
Kassa och bank	Not 16	45 802	45 443
Summa omsättningstillgångar		<u>13 290 188</u>	<u>15 488 111</u>
Summa tillgångar		<u>120 203 974</u>	<u>123 365 720</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 000 989	1 000 989
Upplåtelseavgifter		5 123 444	5 123 444
Underhållsfond		2 467 844	2 601 844
		<u>8 592 277</u>	<u>8 726 277</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-110 780	299 640
Årets resultat		2 664 815	-544 420
		<u>2 554 035</u>	<u>-244 780</u>
Summa eget kapital		<u>11 146 312</u>	<u>8 481 497</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	100 742 380	107 937 443
Leverantörsskulder		1 530 025	1 398 622
Skatteskulder		96 260	84 405
Fond för inre underhåll		1 491 674	1 453 692
Övriga skulder	Not 19	888 847	676 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 308 476	3 333 162
Summa skulder		<u>109 057 663</u>	<u>114 884 223</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>120 203 974</u>	<u>123 365 720</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		122 116 600	121 239 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		124 266 900	124 266 900
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		21 612	20 547

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 988 199	-712 011
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 632 646	3 601 459
Inkomstskatt	-323 384	167 591
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 297 461	3 057 039
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	1 040	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 585 725	-6 988 545
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 368 503	-1 749 246
Kassaflöde från löpande verksamhet	15 252 728	-5 680 751
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 641 757	-620 000
Investeringar i maskiner/inventarier	-27 066	-368 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 668 823	-988 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-7 195 063	-2 333 342
Inbetalda insatser	0	1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-7 195 063	-933 342
Årets kassaflöde	5 388 842	-7 602 093
Likvida medel vid årets början	6 640 180	14 242 273
Likvida medel vid årets slut	12 029 022	6 640 180

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

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 2 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 - 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

	2012-01-01	2011-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden styrelse	260 000	260 000
Arvode valberedning	9 000	6 000
Sociala kostnader	80 063	79 208
	<u>349 063</u>	<u>345 208</u>
Revisorer		
Föreningsvald	15 000	15 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 207 940	1 131 723
Sociala kostnader	357 504	312 067
Uttagsskatt	328 567	329 190
Pensionskostnader och förpliktelser	46 920	33 717
Övriga personalkostnader	67 593	67 744
	<u>2 008 524</u>	<u>1 874 440</u>
Totalt	<u>2 372 587</u>	<u>2 234 648</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	20 130 380	19 503 579
Hyror	5 578 045	5 370 531
Bränsleavgifter	360 949	322 864
Hyror gästrum	33 000	35 900
Hyror föreningslokal	36 800	49 600
Försäkringsersättning hyresförlust	138 450	0
Försäljning/överlåtelse lgh 530	1 300 000	0
Övriga intäkter	324 774	270 420
Bruttoomsättning	27 902 398	25 552 894
 Avgifts- och hyresbortfall	-517 642	-86 833
Hyresförluster	-5 455	-117
Avsatt till inre fond	-110 508	-110 729
	27 268 793	25 355 216
Not 2 Drift		
Personalkostnader	2 372 587	2 234 648
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 079 722	970 482
Reparationer	869 005	975 203
El	880 210	873 010
Uppvärmning	5 681 818	5 274 121
Vatten	649 046	568 675
Sophämtning	430 657	444 700
Fastighetsförsäkring	250 846	237 512
Kabel-TV	440 036	431 980
Övriga avgifter	40 779	49 453
Förvaltningsarvoden	1 218 050	1 223 554
Tomträttsavgäld	516 145	327 058
Hyror och arrenden	150 396	150 396
Juristarvode	66 940	78 930
Konsultkostnader	49 588	75 581
Medlemsavgifter HSB	122 025	128 550
Möteskostnader och föreningsverksamhet	17 714	20 408
Förbrukningsinventarier och varuköp	235 836	193 071
Bilkostnader	34 877	32 388
Övriga driftskostnader	312 048	254 040
	15 418 325	14 543 760
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	492 078	492 078
Om- och tillbyggnad	3 000 133	3 000 133
Inventarier	140 435	109 248
	3 632 646	3 601 459
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	23 738	24 640
Ränteintäkter skattekonto	167	4 183
Specialinlåning	108 602	123 373
Övriga ränteintäkter	5 900	6 295
	138 407	158 491
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 707 016	4 132 653
Övriga räntekostnader	1 963	4 296
	3 708 979	4 136 949
Not 6 Inkomstskatt		
Försäljning/överlåtelse lgh 530	-323 384	0
Inkomstskatt tax 2008-2010 återbetalning	0	167 591
	-323 384	167 591

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	162 337 419	162 337 419
Årets investeringar	3 261 757	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 599 176	162 337 419
Ingående ackumulerade avskrivningar	-55 637 737	-52 145 526
Årets avskrivningar	-3 492 211	-3 492 211
Utgående avskrivningar	-59 129 948	-55 637 737
Bokfört värde	106 469 228	106 699 682
Taxeringsvärde		
Byggnader	225 000 000	225 000 000
Mark	109 583 000	109 583 000
	334 583 000	334 583 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	155 300	155 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 300	155 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 300	-155 300
Utgående avskrivningar	-155 300	-155 300
Bokfört värde	0	0
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 010 082	1 914 182
Avyttringar/utrangeringar	0	-272 100
Årets investeringar	27 066	368 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 037 148	2 010 082
Ingående avskrivningar	-1 452 855	-1 615 707
Årets avskrivningar	-140 435	-109 248
Avyttringar/utrangeringar	0	272 100
Utgående avskrivningar	-1 593 290	-1 452 855
Bokfört värde	443 858	557 227
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	620 000	0
Årets investeringar	2 641 757	620 000
Omklassificering	-3 261 757	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	620 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB	500	500
Andel i Fonus	200	200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Not 12 Bostadsrätter		
Bostadsrätt lgh 530	0	1 040
	0	1 040

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	40 922	40 306			
	Övriga fordringar	17 120	18 114			
		58 042	58 420			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsförsäkring	258 390	247 696			
	Förvaltning	270 107	260 679			
	Kabel TV	113 251	110 009			
	Tomträttsavgäld	243 540	81 762			
	Serviceavtal	138 631	0			
	Övriga förutbetalda kostnader	9 672	12 008			
	Upplupna intäkter	11 516	15 489			
		1 045 107	727 643			
Not 15	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	8 000 000			
	Fonus medlemskonto	521	487			
		521	8 000 487			
Not 16	Kassa och bank					
	Handelsbanken	524	524			
	Swedbank	44 778	44 419			
	Kassa	500	500			
		45 802	45 443			
Not 17	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 000 989	5 123 444	2 601 844	299 640	-544 420
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-134 000	-410 420	544 420
	Årets resultat					2 664 815
	Belopp vid årets slut	1 000 989	5 123 444	2 467 844	-110 780	2 664 815
Not 18	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	22569163	3,71%	2016-12-05	29 455 302	755 000
	Stadshypotek	428125	3,78%	2013-12-01	17 200 000	300 000
	Stadshypotek	696301	3,75%	2015-03-01	13 866 872	142 592
	Stadshypotek	738637	3,08%	2014-09-30	13 639 031	285 636
	Stadshypotek	815220	3,36%	2015-09-30	10 723 050	219 960
	Stadshypotek	837689	2,66%	2013-01-30	15 858 125	322 500
					100 742 380	2 025 688
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					98 716 692
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					90 613 940

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 19 Övriga skulder		
Depositioner	401 551	428 361
Momsredovisning	142 650	227 181
Personalens källskatt	21 262	21 358
Inkomstskatt försäljning lgh 530	323 384	0
	888 847	676 900
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	226 201	335 979
Förutbetalda hyror och avgifter	2 103 483	1 727 784
Arvode förtroendevalda	141 867	66 434
Elavgifter fastighet	100 756	88 738
Fastighetsskötsel	100 256	144 034
Fjärrvärme	913 758	631 963
Snörenhållning	332 389	0
Vatten	46 013	40 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	66 732	48 341
Upplupna semesterlöner	117 862	117 862
Övriga upplupna kostnader	159 160	131 527
	4 308 476	3 333 162

Stockholm, den 6/3-2013

Axana Haggar
Greger Assersson
Jenny Bengtsson
Kjell Ottosson
Leo Sandström
Peter Reinders
PONTUS WILLEBRAND

Vår revisionsberättelse har 22/4/13

Eva Jansson

lämnats beträffande denna årsredovisning

Sajjan Singh Dang

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 22/4/13


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Sajan Singh Dang

Till föreningsstämman 2013 i HSBs brf Bandhagen i Stockholm

Redovisning av styrelsearvode i verksamhetsberättelsen

Vid stämman i maj 2008 påtalades att det av styrelsen budgeterade beloppet visades i verksamhetsberättelsen och inte verkligt arvode. Bakgrunden till oklarheten är — som Kjell Ottoson då påpekade — att utfallet inte är klart ännu när bokslutet göres. Arvodet kan inte fastställas förrän vid sista styrelsemötet före stämman

I bokslutet för 2009 återfördes 665 179 kr som felaktigt hade bokats som styrelsearvode tidigare år. Stämman 2010 beslutade på revisorns förslag om en ny modell för arvode med ett tak på 260 000 kr. För åren 2010 och 2011 har senare redovisats 265 000 resp 266 000 kr som arvode.

För att man skall kunna avläsa vad som verkligen skett föreslår jag att i bokslutet tages upp det arvode som räknats fram i slutet av mandatperioden alltså bokning enligt kontantprincipen. Vid stämman 2014 ska redovisas arvodet för mandatperioden som slutade våren 2013 o s v.

Arvode till valberedare kan vi inte heller säkert fastställa förrän kring tiden för stämman, och borde strängt taget följa samma modell.

Yrkande

I bokslutet skall visas det verkliga utfallet för styrelsearvode för den mandatperiod som avslutas på våren det verksamhetsår som bokslutet avser (och inte något missvisande försök till periodisering).



(Rune Johansson)

Motion angående upprustning av lekplatsen på nedre Kallforsvägen

Motionär: Ylva Dockens Cederborg, Kallforsvägen 17.

Jag vill med denna motion föreslå att föreningen HSB Bandhagen ska rusta upp och köpa in ny lekställning och gungor till nedre Kallforsvägen. Jag föreslår även en upprustning av den sandlåda som idag finns på gården.

Bakrund:

Idag finns det många barn som dagligen vistast på nedre Kallforsvägens lekplatsen . En eftermiddag kan det röra sig om ett tiotal barn och ibland även fler. I framtiden kommer det troligen också att flytta in många nya barnfamiljer och en fräsch lekplats bidrar till föreningens positiva rykte.

Det är även förenings skyldighet att se till att de lekplatser och lekredskap som finns på föreningens gårdar är anpassade och säkra att leka i. De lekredskap som idag finns är ålderstigen och det är tveksamt om dessa följer de lagar och regler som finns. För allas bästa måste detta omgäendes ses över och åtgärdas.

Förslag på åtgärder:

Gungorna räcker i nulaget inte till när alla barn vill gunga – samt att de två gungor som finns gungar snett och krockar med varandra. Detta utgör en säkerhetsrisk för barnen. Förslaget är att en ny gungställning med fler gungor köps in och monteras. Gungorna bör vara avsedda för flera olika åldrar.

Klätterställningen som finns idag är väldigt sliten och vid en närmare översyn så är trät sprucket och har flisat sig i vassa sektioner. Dessa kan barnen skada sig på. Förslaget är att en ny klätterställning köps in och monteras. Klätterställningen bör vara godkänd och säker och helst vara anpassad till både barn som är lite större men även mindre barn – då åldersspannet på gårdens barn är varierande.

Sandlådan är idag dåligt påfylld med sand och den sand som finns där är smutsig och luktar illa. Förslaget är att sanden bytas ut helt och fyllas på med ny sand. Det finns också sandlådeskydd som dras över sandlådan när denna ej används. Detta för stoppa djur så som katter och de harar som vistas på gården från att beträda sandlådan. Mitt förslag är att ett sådant skydd köps in.



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 bevitnad)



ATT LÄSA EN ÅRSREDOVISNING

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av följande delar:

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar
- finansieringsanalys (större föreningar)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen ska komplettera den information som lämnas i årsredovisningens sifferdelar, såsom balansräkningen, resultaträkningen och tilläggsupplysningarna. I förvaltningsberättelsen står viktiga uppgifter om föreningen bl a kan man läsa vem som haft uppdrag i föreningen under året och vilka personer som är i tur att avgå, antalet protokollförda sammanträden samt antalet medlemmar i föreningen och hur många överlåtelser som skett under året. Beskrivning av fastigheten och vilket underhåll som gjorts under året, kommande underhåll samt nivån på månadsavgifterna.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens intäkter, kostnader och hur årets resultat har räknats fram. Intäkterna består huvudsakligen av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningens största kostnader är kapitalkostnader i form av ränta på fastighetslån, avskrivning, reparations- och underhållskostnader, kostnader för fastighetsskötsel och trappstädning samt uppvärmnings-, vatten- och el-kostnader.

Om kostnaderna överstiger intäkterna, visar resultatet underskott som kan täckas genom i anspråktagande av under tidigare år fonderade medel (fritt eget kapital). Saknas fonderade medel måste underskottet överföras till det nya verksamhetsåret (balanseras i ny räkning).

Resultatet disponeras enligt föreningsstämmans beslut.

AVSKRIVNINGAR

Tillgångar förlorar varje år i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man gör en resultaträkning skall man ta upp som kostnad lika stort belopp som tillgångarna minskat i värde. Fastigheterna skall avskrivas enligt en lämplig avskrivningsplan. Enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) behöver man inte kostnadsföra större värdehöjande reparationer på en gång utan man kan istället fördela åtgärden (göra avskrivning) över dess beräknade livstid.

FASTIGHETSAVGIFT

Fr o m 2008 har fastighetsskatten på bostäder ersatts av en kommunal fastighetsavgift. För småhus är avgiften 6 387 kr för 2010, dock högst 0,75% av det totala taxeringsvärdet för fastigheten.

För flerbostadshus är avgiften 1 277 kr per bostadslägenhet för 2010, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

FASTIGHETSSKATT

För de föreningar som har lokaler utgår fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen består av två olika delar som skall balansera d v s summan av den ena sidan skall vara lika stor som summan av den andra sidan.

Balansräkningens ena sida är en tillgångssida och består av anläggnings- och omsättningstillgångar.

Balansräkningens andra sida består av bundet och fritt eget kapital, långfristiga skulder och kortfristiga skulder,

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Balansposten visar bokfört värde på föreningens byggnader efter årliga avskrivningar enligt fastställd avskrivningsplan, vanligtvis rak avskrivningsplan, men även annuitetsplan kan tillämpas.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med omsättningstillgångar menas likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

BUNDET EGET KAPITAL

Det bundna egna kapitalet är de insatser som medlemmarna betalat in och som tillsammans med fastighetslån finansierat byggandet av föreningens hus. Fond för yttre underhåll ligger också under bundet eget kapital.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

I stadgarna ska det framgå på vilka grunder medel ska avsättas för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens hus.

I regel görs avsättningar efter antagen underhållsplan, i äldre stadgar är det vanligt med en avsättning med minst 0,3% av byggnadskostnaden eller taxeringsvärdet. Omföringen beslutas som en resultatdisposition på den ordinarie stämman.

Beloppet redovisas i balansräkningen under rubriken Bundet eget kapital och det motsvaras inte av några pengar på ett bankkonto utan det visar om det egna fria kapitalet har ett under- eller överskott.

Ett negativt eget kapital innebär att föreningen troligen har haft för låga avgifter och därmed inte kunnat täcka sina kostnader och behöver därför höja avgifterna eller sänka sina kostnader.

FRITT EGET KAPITAL

Det fria egna kapitalet består av årets vinst och summan av tidigare års vinster (dispositionsfonden/balanserat resultat).

FOND FÖR INRE LÄGENHETS- UNDERHÅLL, INRE FOND

I stadgarna finns angivet om avsättning skall göras till inre fond. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns på månadsavgiftsavin och hos styrelsen. Många föreningar väljer idag att inte göra nya avsättningar till fonden och därmed kommer den på sikt att avvecklas.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

STÄLLDA PANTER

Summan av de pantbrev som är ställda som säkerhet för föreningens lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande som föreningen har och som inte ska bokföras som skuld. Kan t.ex. vara borgensförbindelser och föreningsavgäld (se förklaring nedan).

FÖRENINGSAVGÄLD

Föreningsavgälden utgår med 2,5 % av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugofemårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser. Det här systemet används inte vid nyproduktion idag och det är få föreningar som har det kvar.