



HSB BRF BANDHAGEN ÅRSREDOVISNING 2015



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.



HSB:s Bostadsrättsförening BANDHAGEN nr 2080 i Stockholm

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i

Bandhagens gemensamhetslokal, Bandhagsplan 3.

Onsdag den 25 maj 2016 KL 19:00

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
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. Våra lekplatser och parker (Sune Jansson)
19. Framställan från styrelsen
 1. Lokal bostadsrättspolicy gällande andrahandsuthyrning
 2. Beslut om nya stadgar för Brf Bandhagen enligt HSB:s normal stadgar 2011 version 4
20. Övriga anmälda ärenden.
21. 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 uppgi ert lägenhetsnummer som även finns på utsidan av dörren).

Välkomna !

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

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING BANDHAGEN I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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
Hyresrätter	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.

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.

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.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016-	Samtliga	Byte av fönster från 2 glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning.
2015-2017	Samtliga	Styrelsen har initierat ett energiprojekt för långsiktigt leverans av värmedistribution till lokaler och bostäder.
2015-	Samtliga	Besiktning och driftåtgärder för avlopp- och dagvattenledningar inom fastighetsområdet.
2015-	Tvättstugor	Nytt bokningssystem.

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014-2015	Kommersiella lokaler	Hyresgästanpassning och underhåll.
2015	Mark	Förnygringsarbete av grönytor och trädvård
2015	Lekplatser	Ombyggnad av lekplatser för att uppfylla nya lagkrav.

Övriga väsentliga händelser

Under 2015 har föreningen påbörjat ett arbete för att bygga om ett antal mindre attraktiva lokaler till lägenheter.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27. Vid stämman deltog 45 medlemmar varav 45 var röstberättigade.

Föreningen höll en extra stämma 2015-10-29. Där beslutade stämman att föreningen skall anta de nya HSB stadgarna. Detta beslut blir giltigt efter ett bekräftande beslut på 2016 års stämma. *02*

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

From. 2015-01-01 - 2015-05-27

Leo Sandström	Ordförande
Axana Haggär	Vice Ordförande
Peter Reinders	Sekreterare
Peter Karlsson	Ledamot
Jenny Bengtsson	Ledamot
Greger Assersson	Ledamot
Stefan Johansson	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Jonny Lindström	Suppleant
Fredrik Liljegren	Suppleant

From. 2015-05-27 - 2015-12-31

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

Suppleanter har varit:

Anne-Lie Rehn Östlund	Suppleant
Fredrik Liljegren	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leo Sandström, Jonny Lindström, Peter Reinders, Fredrik Liljegren, Jenny Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Representanter i HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Lina Holmgren.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. *02*

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-09-22.

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 694 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 101 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	27 698 929	27 331 367	26 870 845	27 268 793	25 355 216
Resultat efter finansiella poster	461 658	-1 121 714	321 245	2 664 815	-544 420
Årsavgift*, kr/kvm	671	672	656	633	613
Drift**, kr/kvm	451	384	381	337	318
Belåning, kr/kvm	2 986	3 040	3 094	3 161	3 387
Soliditet, %	15,2	14,8	9,7	9,3	6,9

(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.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-453 135
Årets resultat	<u>461 658</u>
	8 523

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 599 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-1 155 344
Balanserat resultat	<u>-1 435 133</u>
	8 523

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	8 523
-------------------------	-------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *02*

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 698 929	27 331 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-17 666 904	-15 072 963
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 031 465	-1 055 551
Planerat underhåll		-1 155 344	-3 612 263
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 533 978	-2 423 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 741 119	-3 396 423
Summa rörelsekostnader		-25 128 810	-25 561 076
Rörelseresultat		2 570 118	1 770 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	114 808	146 627
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 223 269	-3 038 632
Summa finansiella poster		-2 108 461	-2 892 005
Årets resultat		461 658	-1 121 714 <i>02</i>

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	102 991 524	105 688 807
Inventarier och maskiner	Not 8	248 945	257 599
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 394 553	0
		<u>106 635 022</u>	<u>105 946 406</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>106 635 722</u>	<u>105 947 106</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		231 991	60 289
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 420 226	1 624 909
Placeringskonto HSB Stockholm		2 789	1 002 118
Övriga fordringar	Not 11	89 224	116 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	968 386	942 624
		<u>6 712 616</u>	<u>3 745 991</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	9 500 607	13 000 582
--------------------------	--------	-----------	------------

Kassa och bank	Not 14	45 385	45 385
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>16 258 609</u>	<u>16 791 958</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar**122 894 330****122 739 064**

02

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 007 311	1 007 311
Upplåtelseavgifter		12 997 122	12 997 122
Yttre underhållsfond		4 674 544	5 618 807
		<u>18 678 977</u>	<u>19 623 240</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-453 135	-275 684
Årets resultat		461 658	-1 121 714
		<u>8 523</u>	<u>-1 397 398</u>
Summa eget kapital		<u>18 687 500</u>	<u>18 225 842</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>93 439 628</u>	<u>95 165 316</u>
		93 439 628	95 165 316
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 725 688	1 725 688
Leverantörsskulder		1 653 319	1 198 165
Aktuell skatteskuld		83 222	99 361
Fond för inre underhåll		1 607 982	1 571 991
Övriga skulder	Not 18	765 600	649 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>4 931 392</u>	<u>4 103 253</u>
Summa skulder		<u>10 767 203</u>	<u>9 347 906</u>
Summa skulder		104 206 831	104 513 222
Summa eget kapital och skulder		<u>122 894 330</u>	<u>122 739 064</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		124 238 900	122 166 600
Summa ställda säkerheter		124 238 900	122 166 600
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		23 288	23 532 <i>oz</i>



HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsprinciper från K2 till K3. Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

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 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 1,57 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 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/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). *02*

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	461 658	-1 121 714
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 741 119	3 396 423
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 202 777	2 274 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-170 637	415 836
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 419 297	-424 320
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 451 436	2 266 224
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 394 553	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-35 181	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 429 734	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 725 688	-1 725 688
Inbetalda insatser	0	7 880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 725 688	6 154 312
Årets kassaflöde	-703 986	8 420 536
Likvida medel vid årets början	15 672 994	7 252 458
Likvida medel vid årets slut	14 969 008	15 672 994

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	21 397 632	21 366 691
	Hyror	6 769 886	5 924 338
	Övriga intäkter	488 263	468 189
	Bruttoomsättning	28 655 781	27 759 218
	Avgifts- och hyresbortfall	-846 760	-312 907
	Hysesförluster	1 736	-3 113
	Avsatt till inre fond	-111 829	-111 831
		27 698 929	27 331 367
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	766 812	621 494
	Reparationer	2 781 083	1 468 928
	El	886 077	872 004
	Uppvärmning	5 456 107	5 288 510
	Vatten	673 239	662 553
	Sophämtning	525 582	497 835
	Fastighetsförsäkring	253 053	229 033
	Kabel-TV och bredband	191 272	199 577
	Fastighetsskatt	1 000 192	987 259
	Förvaltningsarvoden	2 583 748	1 966 327
	Tomträttsavgäld	2 345 925	2 123 471
	Övriga driftskostnader	203 814	155 972
		17 666 904	15 072 963
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	27 538	24 441
	Hyror och arrenden	75 198	157 880
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	266 760	258 048
	Administrationskostnader	309 442	261 601
	Extern revision	27 108	26 602
	Konsultkostnader	178 106	180 728
	Medlemsavgifter	147 313	146 250
		1 031 465	1 055 551
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	265 436	269 789
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Övriga arvoden	6 000	6 000
	Löner och övriga ersättningar	1 277 076	1 200 562
	Sociala avgifter	465 944	449 125
	Uttagsbeskattning	354 585	341 777
	Pensionskostnader och förpliktelser	15 431	45 727
	Övriga personalkostnader	134 507	95 896
		2 533 978	2 423 876
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 107	8 108
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	671	2 118
	Ränteintäkter skattekonto	617	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	109 111	131 917
	Övriga ränteintäkter	3 302	4 484
		114 808	146 627
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 218 613	3 033 943
	Övriga räntekostnader	4 656	4 689
		2 223 269	3 038 632

02



HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	172 072 315	167 172 158
Årets investeringar	0	4 900 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 072 315	172 072 315
Ingående avskrivningar	-66 383 508	-63 032 908
Årets avskrivningar	-2 697 283	-3 350 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 080 791	-66 383 508
Utgående bokfört värde	102 991 524	105 688 807
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	222 000 000	222 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
Summa taxeringsvärde	380 400 000	380 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 037 148	2 037 148
Årets investeringar	35 181	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 072 329	2 037 148
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 779 549	-1 733 726
Årets avskrivningar	-43 836	-45 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 823 385	-1 779 549
Bokfört värde	248 944	257 599
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	4 900 157
Årets investeringar	3 394 553	-4 900 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 394 553	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	89 224	116 051
	89 224	116 051
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	949 616	894 274
Upplupna intäkter	18 770	48 350
	968 386	942 624

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. 02

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	9 500 000	13 000 000			
	Medlemskonto Fonus	607	582			
		9 500 607	13 000 582			
Not 14	Kassa och bank					
	Handelsbanken	524	524			
	Swedbank	44 861	44 861			
		45 385	45 385			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 007 311	12 997 122	5 618 807	-275 684	-1 121 714
	Resultatdisposition			-944 263	-177 451	1 121 714
	Årets resultat					461 658
	Belopp vid årets slut	1 007 311	12 997 122	4 674 544	-453 135	461 658
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	22569163	3,71%	2016-12-05	27 190 302	755 000
	Stadshypotek	111276	0,80%	2016-03-30	10 063 170	219 960
	Stadshypotek	32319	0,80%	2016-03-30	12 782 123	285 636
	Stadshypotek	57082	0,60%	2016-05-02	14 890 625	322 500
	Stadshypotek	85400	0,77%	2018-06-01	13 439 096	142 592
	Stadshypotek	972185	2,77%	2017-12-01	16 800 000	0
					95 165 316	1 725 688
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					93 439 628
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					86 536 876
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 725 688	1 725 688
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				533 828	492 412
	Momsskuld				208 070	136 661
	Källskatt				23 702	20 375
					765 600	649 448

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	104 160	167 731
Förutbetalda hyror och avgifter	2 437 855	2 283 114
Övriga upplupna kostnader	2 389 377	1 652 408
	4 931 392	4 103 253

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

Stockholm, den

20160413

Axana Hagg

Jenny Bengtsson

Jonny Lindström

Leo Sandström

Peter Karlsson

Peter Reinders

Stefan Johansson

Vår revisionsberättelse har 20160509 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Olena Zozulyak

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 år 2015.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 år 2015.

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 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 9/5 2016



Av föreningen vald
revisor
Ulf Olsson



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor
Olena Zozulyak

Från styrelsen i föreningen.

Lokal bostadsrättspolicy gällande andrahandsuthyrning av bostadsrätter

Vår förening har genom bristen av bostäder utmanats av en ökning av uthyrning av våra bostadsrätter i andra hand i spekulationssyfte. Intentionen med bostadsrätter är att den enskilde köparen av en bostadsrätt själv förväntas bo i lägenheten och inte hyra ut den vidare i andra hand. Det är något styrelsen vill förstärka och samtidigt försvara den goda grannsämjan, som annars riskeras att förloras.

De nya lagarna som styr möjligheterna för uthyrning i andra hand saknar tillräckligt bra mätbara gränsvärden. Föreningen behöver ett riktmärke för att tydligare hänvisa till ett nekande, om godtagbara skäl inte anges i ansökningen. Saknar föreningen detta riktmärke finns risken att det spekuleras i uthyrning i andra hand och föreningskänslan och gemensamheten på gårdar och trapphus försvinner.

Medlemmarna känner redan av behovet av en lokal policy och behöver därför ge styrelsen en relativ nivå att förhålla sig till. När den nivån passeras har styrelsen, med stämmans stöd, rätt att neka till uthyrning i andra hand.

Styrelsen yrkar därför:

- Att bostadsrättsföreningen inför en lokal bostadsrättspolicy för uthyrning av bostadsrätt i andra hand.
- Att ett riktmärke på en relativ nivå om 10% (tio procent) av antalet lägenheter sätts, som extra stöd till styrelsen, att neka uthyrning i andra hand.
- Att den lokala bostadsrättspolicyn träder i kraft 1:a Juni 2016 (2016-06-01).

/Styrelsen i HSB bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

MOTION TILL HSB BANDHAGENS FÖRENINGSSTÅMMA 2016

VÅRA LEKPLATSER OCH PARKER

Föreningen har kostat på många tusen kronor på våra lekplatser och parker, allt finansierat via våra avgifter för medlemmarnas trivsel, ung som gammal.

Det har nu observerats att dagis och fritidsgrupper börjat besöka våra parker och med hänvisning till att någon i vår styrelse välkomnar dem hit.

Kan inte vara rimligt att våra avgifter ska bekosta dagisverksamheten då kommunala parker finns för dessa ändamål. Slitage och trivsel för oss boende blir påverkat då det rör sig om många barn.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Att styrelsen inte välkomnar förskoleverksamheten till våra parker då kommunala sådana finns för deras verksamhet. Våra avgifter är inte tänkta för detta ändamål.

BANDHAGEN DEN 29 FEBRUARI 2016



SUNE JANSSON

Styrelsens svar till motion 2016-02

Styrelsen eller föreningen har inte resurser att uppfylla motionärens yrkande. Styrelsen förstår problematiken och motionärens oro kring våra lekplatser och parker när icke-medlemmar använder resurserna. Styrelsen kommer under kommande verksamhetsperiod initiera ett samtal med de berörda grannfastigheterna samt näringsidkare och genom dialog se över situationen som uppstått.

Styrelsens yrkande:

- Att avslå motionen

Proposition till Årsstämman 2016 för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Från styrelsen i föreningen.

Beslut om nya stadgar för Brf Bandhagen enligt HSB:s normal stadgar 2011 version 4

På extra stämma 2015-10-29 genomfördes en föredragning angående antagande av nya stadgar för Brf Bandhagen enligt HSB:s normal stadgar 2011 version 4 för HSB bostadsrättsföreningar.

Stämman beslutade:

Att med en första läsning godkänna de inför extrastämman distribuerade nya stadgar för HSB Brf Bandhagen i Stockholm baserade på HSB:s normal stadgar 2011 version 4.

Styrelsen yrkar därför:

– Att stämman beslutar att anta de nya stadgarna enligt tidigare beslut.

/Styrelsen i HSB bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm



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)

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 avspecifikation 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 pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

