



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bandhagen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 702000-1140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bandlisten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2022-07-01	1953 och 1955
Glasteglet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2022-10-01	1953, 1955 och 1992
Kryssvalvet 5	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-04-01	1953 och 1955
Löpskiftet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-07-01	1954
Murbruket 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-04-01	1955
Pettringen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2034-10-01	1955
Rullskiftet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-07-01	1954
Stjärnvalvet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2023-04-01	1953 och 1955

Totalt 8 objekt

* för mer information om förnyelse av tomträtterna, se väsentliga händelser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.



Antal	Benämning	Total yta m ²
562	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32383
124	lokaler (hyresrätt)*	7007
49	garageplatser	0
111	p-platser	0
1	lägenheter (hyresrätt)	74
Totalt 847 objekt		39464

* Inkluderar förråd och föreningslokal.

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 113 st 1 rok, 232 st 2 rok, 187 st 3 rok, 15 st 4 rok, 10 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ramsökaren GA:1	G:A	716420-8758		Anordningar för sophantering (sk mobilt sopsugsystem) med tillbehör, Centralantennanläggning (kabel tv-anläggning). Parkeringsdäck med tillhörande angöringsytor mm. Trafikytor och dagvattenbrunnar och ledningar. Gångytor samt spill- och dagvattenservisledningar inom färgfotot mm.
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Morgan Öberg	Ordförande	2020-06-26
Ulf Husén	Ledamot	2019-09-30
Heiko Droste	Ledamot	2020-07-01
Annelie Holmberg	Ledamot	2017-12-13
Stefan Johansson	Ledamot	2016-06-01
Axana Hagggar	Ledamot	2016-06-01
Bastiaan Voorn	Ledamot	2021-06-14
Daniel Bajnoci	Ledamot	2020-06-26
Filipa Spajic	Ledamot	2021-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Holmberg, Axana Hagggar och Ulf Husén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulf Husén, Axana Hagggar, Morgan Öberg, Daniel Bajnoci.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Ewa Gesouli med Ulf Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Peter Isotalo (sammankallande), Stina Christersson samt Marcus Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har 3 heltidsanställda vilka jobbar till 100 % med fastighetsskötsel.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2022 i föreningslokalen vid Bandhagens centrum. Vid stämman var 46 medlemmar röstberättigade varav en företräd med fullmakt.

En extrastämma genomfördes den 23 november 2022. Vid extrastämman var 49 medlemmar röstberättigade varav fem företräd med fullmakt. Syftet med extrastämman var att beslut om försäljning av en hyreslägenhet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter

Under 2022 har årsavgifterna höjts med 2 %. Från och med 1 januari 2023 höjs årsavgifterna med 5 %.

Kvartersmöten/medlemsmöten

Under 2022 genomfördes två medlemsmöten med syfte att ge en bild av arbetet inom föreningen och ge föreningens medlemmar möjlighet att samtala om föreningens utveckling.

Förnyelser av tomträtter

Föreningen har inte accepterat Stockholms stads erbjudande om avgälder för föreningens tomträtter då föreningen menar att avgäldsräntan inte har stöd i lagen. Frågan kommer att prövas i Mark- och miljödomstolen i september 2023. Föreningen är medlemmar i Tomträttsupproret sedan 2021.

Omvandling av lokaler till bostadsrätter

Föreningen har under året avslutat ombildning av två lokaler till bostadsrätter. Omvandlingen har gjorts genom att föreningen upplåter lokalerna till ett företag som är specialiserat på den typen av projekt. Det innebär att det formellt sett är bolaget som säljer lägenheterna men också tar på sig riskerna för projektet medan föreningen tar en del av vinsten. Syftet är att minimera föreningens risktagande i samband med projekten.

Styrelsen har under året bemyndigats att omvandla ytterligare en hyreslägenhet till bostadsrätt och sälja den. Detta kommer att ske under våren 2023.

Underhålls- och investeringsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Syfte med planerna är att säkerställa att det finns medel för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Investeringsplanen redovisar större åtgärder som kräver investering. Stadseenliga fastighetsbesiktning har genomförts under våren 2022.

De senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts i föreningen:

Årtal	Ändamål
2019-2022	Fönster: Byte av fönster från två-glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning. Förstudie påbörjad 2016. Arbetet färgiställdes under våren 2022.
2021-2022	Trapphus: Samtliga trappuppgångar (69 stycken) förses med digitala skärmar för att underlätta kommunikation inom föreningen. Arbetet avslutas under våren 2022.
2017-2021	Avlopp: 2017 åtgärdades horisontella stammar under en fastighet. Resterande har åtgärdats och avslutades under 2021.
2020-2021	Belysning: Under 2021 har belysningen i fastigheterna på Mosstenabacken uppdaterats till moderna och miljövänliga LED-alternativ. Samma åtgärder vidtogs för höghusen på Bandhagsplan året innan. Planen är att hela föreningen ska uppgraderas enligt underhållsplan.
2017-2018	Värme: Termostatventiler utbyta i delar av föreningen.
2015-2019	Värme: Värmecentraler åtgärdade.
2015-2019	Skalskydd: Bokning- och passersystem bytta i entréer och tvättstugor.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste fem åren:

Årtal	Ändamål
2021-	Avfall: Föreningen har inlett ett arbete med en översyn av avfallshanteringen inom föreningen med kompostering av matavfall. Under 2023 planeras miljöhus anläggas vid respektive kvarter inom föreningen.
2021-	Värme: Injustering av värmesystem. Aktuellt efter genomfört fönsterbyte.
2022-	Avlopp: Stamspolning.
2024	Utemiljö: Omplantering buskar, kompletteringssådd gräsytor.
2024	Värme: Radiatorventil (byte).
2024	Tvättstuga: Utrustning tvättstuga (delvis byte).
2025	Fasad: Dörrar/portar, smidesräcken, skärmtak (strykning).
2025	Trapphus: Trapphus helmålning och rengöring golv. Källare, gemensamma utrymmen helmålning omfogning, golvbyte.
2025	Ledbelysning: Ledbelysning invändigt och utvändigt.
2026	Värme: Cirkulationspump, regler och styrventiler (byte).
2026	Fasad: Fasadarbeten (puts och strykning), Bandhagens centrum.
2026	Fasad: Takarbeten (justering och strykning), Bandhagens centrum.
2027	Tak: Takarbeten (justering/byte).
2028	Tvättstuga: Utrustning tvättstuga (delvis byte).

Redovisning av besiktningar och myndighetskrav*Energideklaration*

Föreningen har tagit fram lagstadgad energideklaration. Nästa deklaration ska upprättas under 2029.

Lekplatser

Föreningen besiktat lekplatser årligen och vidtar i samband med detta erforderliga åtgärder.

Obligatorisk ventilationskontroll

Under slutet av 2021 påbörjades obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningen som är ett myndighetskrav. Målet med funktionskontrollen är att utreda om ventilationssystemet fungerar tillfredsställande och uppfyller de krav som ställdes vid den tid anläggningen byggdes. Kontrollen avslutades under hösten vad gäller föreningens bostadsrätter. Vad gäller föreningens affärslokaler fortsätter arbetet med att kontrollerna under 2023.

Radon

Enligt gällande myndighetskrav ska fastighetsägaren mäta och redovisa fastighetens radonhalt vart tionde år. En mätning påbörjades i januari 2023.

Skyddsrum

Föreningen har 21 skyddsrum. Lagstadgad kontroll av skyddsrum har genomförts och därefter vidtagit erforderliga åtgärder. Nästa besiktningstillfälle är under 2029.

Hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet

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

Miljö

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

Social hållbarhet

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 67 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 747 och under året har det tillkommit 91 och avgått 72 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 766.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	299	247	280	272	224
Skuldsättning, kr/kvm	3 342	3 450	2 996	2 662	2 705
Räntekänslighet, %	5	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	191	201	181	190	192
Driftskostnad, kr/kvm	542	546	507	496	510
Årsavgifter, kr/kvm	740	727	710	696	602
Totala intäkter, kr/kvm	868	829	812	792	758
Nettoomsättning, tkr	34 367	32 405	31 724	30 898	29 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 948	3 974	4 305	3 126	4 441
Soliditet, %	33	30	31	31	30

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 027 885	0	0	1 027 885
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	39 431 548	0	0	39 431 548
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 343 194	0	2 971 034	9 314 228
S:a bundet eget kapital, kr	46 802 627	0	2 971 034	49 773 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 206 609	3 974 231	-2 971 034	13 209 806
Årets resultat, kr	3 974 231	-3 974 231	5 947 863	5 947 863
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 180 840	0	2 976 829	19 157 669
S:a eget kapital, kr	62 983 467	0	5 947 863	68 931 330

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 262 966 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	16 180 840
Årets resultat, kr	5 947 863
Reservation till underhållsfond, kr	-3 234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	262 966
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 157 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	19 157 669

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	34 366 888	32 405 318
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-18 244 073	-18 183 566
Övriga externa kostnader	Not 3	-799 899	-650 007
Planerat underhåll		-262 966	-1 146 408
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 493 033	-2 588 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 550 405	-4 482 463
Summa rörelsekostnader		<u>-27 350 376</u>	<u>-27 050 614</u>
Rörelseresultat		7 016 512	5 354 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 107	6 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 076 756	-1 387 109
Summa finansiella poster		<u>-1 068 649</u>	<u>-1 380 474</u>
Årets resultat		5 947 863	3 974 231

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	191 355 217	155 564 618
Inventarier och maskiner	Not 8	386 226	477 454
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 760 732	40 864 722
		<u>193 502 175</u>	<u>196 906 794</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>193 503 675</u>	<u>196 908 294</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		217 309	237 040
Avräkningskonto HSB Stockholm		13 900 577	7 908 577
Placeringskonto HSB Stockholm		2 816	2 806
Övriga fordringar	Not 11	11 225	166 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 933 420	1 387 886
		<u>16 065 346</u>	<u>9 702 886</u>
Kassa och bank	Not 13	300	300
Summa omsättningstillgångar		<u>16 065 646</u>	<u>9 703 186</u>
Summa tillgångar		<u>209 569 321</u>	<u>206 611 479</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 027 885	1 027 885
Upplåtelseavgifter	39 431 548	39 431 548
Yttre underhållsfond	9 314 228	6 343 194
	<u>49 773 661</u>	<u>46 802 627</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 209 806	12 206 609
Årets resultat	5 947 863	3 974 231
	<u>19 157 669</u>	<u>16 180 840</u>
Summa eget kapital	<u>68 931 330</u>	<u>62 983 467</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 84 360 823	74 398 149
	<u>84 360 823</u>	<u>74 398 149</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 47 281 875	59 733 269
Leverantörsskulder	1 382 021	727 509
Skatteskulder	62 380	71 834
Fond för inre underhåll	1 481 027	1 506 616
Övriga skulder	Not 16 1 312 110	1 354 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 4 757 755	5 836 080
	<u>56 277 168</u>	<u>69 229 863</u>
Summa skulder	140 637 991	143 628 012
Summa eget kapital och skulder	<u>209 569 321</u>	<u>206 611 479</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	5 947 863	3 974 231
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 550 405	4 482 463
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 498 268	8 456 694
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-370 451	-215 726
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-501 301	-696 950
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 626 515	7 544 018
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 087 053	-26 475 301
Investeringar i maskiner/inventarier	-58 733	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 145 786	-26 475 301
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 488 720	17 641 904
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 665 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 488 720	19 306 904
Årets kassaflöde	5 992 009	375 621
Likvida medel vid årets början	7 911 683	7 536 063
Likvida medel vid årets slut	13 903 693	7 911 683

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

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 1,93 - 10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 - 20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 959 682	23 530 800
Individuell mätning el	288	1 004
Individuell mätning vatten	182 220	181 496
Hyror	8 523 937	8 486 774
Övriga intäkter	2 418 114	729 214
Bruttoomsättning	<u>35 084 241</u>	<u>32 929 288</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-700 931	-523 970
Hyresförluster	-16 422	0
	34 366 888	32 405 318
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	927 584	781 323
Reparationer	1 638 055	1 930 275
El	1 074 746	922 220
Uppvärmning	5 555 146	5 995 750
Vatten	1 074 752	1 065 051
Sophämtning	830 285	668 499
Fastighetsförsäkring	612 918	577 039
Kabel-TV och bredband	182 419	177 104
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 305 602	1 246 410
Förvaltningsarvoden	2 486 974	2 285 899
Tomträttsavgäld	2 370 493	2 399 900
Övriga driftkostnader	185 098	134 096
	18 244 073	18 183 566
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	31 136	62 718
Förbrukningsinventarier och varuinköp	210 091	184 494
Administrationskostnader	347 890	158 879
Extern revision	37 932	33 619
Konsultkostnader	0	6 357
Medlemsavgifter	172 850	203 940
	799 899	650 007
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	408 899	373 625
Revisionsarvode	21 300	18 000
Övriga arvoden	33 870	22 500
Löner och övriga ersättningar	1 199 907	1 118 065
Sociala avgifter	335 972	500 961
Uttagsbeskattning	368 817	389 654
Pensionskostnader och förpliktelser	19 226	48 476
Övriga personalkostnader	105 042	116 889
	2 493 033	2 588 169
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 663	4 541
Ränteintäkter HSB placeringskonto	10	3
Ränteintäkter skattekonto	1 754	0
Övriga ränteintäkter	1 680	2 092
	8 107	6 635
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 076 027	1 082 112
Övriga räntekostnader	729	304 997
	1 076 756	1 387 109

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	246 271 252	207 537 508
Årets investeringar	41 191 043	38 733 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 462 295	246 271 252
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-90 706 634	-86 406 528
Årets avskrivningar	-5 400 444	-4 300 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 107 078	-90 706 634
Utgående bokfört värde	191 355 217	155 564 618
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	352 000 000	271 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	33 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	242 000 000	214 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	12 800 000	14 800 000
Summa taxeringsvärde	639 800 000	528 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 205 090	3 205 090
Årets investeringar	58 733	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 263 823	3 205 090
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 727 636	-2 545 280
Årets avskrivningar	-149 961	-182 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 877 597	-2 727 636
Bokfört värde	386 226	477 454
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	40 864 722	53 123 165
Årets investeringar	-39 103 990	-12 258 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 760 732	40 864 722
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 225	76
Övriga fordringar	0	166 500
	11 225	166 576

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	1 933 420	1 387 886			
		1 933 420	1 387 886			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kassa och bank					
	Handelsbanken	300	300			
		300	300			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	32513034	3,87%	2026-11-11	24 669 052	400 000
	SBAB	32513069	3,82%	2025-11-11	10 783 307	285 000
	Stadshypotek AB	276161	1,49%	2023-01-30	12 633 125	322 500
	Stadshypotek AB	433421	0,93%	2024-06-01	12 940 024	0
	Stadshypotek AB	433565	0,93%	2024-06-01	15 000 000	0
	Stadshypotek AB	475428	0,61%	2025-03-01	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	481543	0,47%	2023-03-30	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	485086	0,70%	2025-04-30	3 825 000	750 000
	Stadshypotek AB	589040	2,83%	2023-06-01	13 213 750	0
	Stadshypotek AB	593519	3,04%	2023-03-30	8 578 440	0
					131 642 698	1 757 500
						122 855 198
						84 360 823
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				139 147 300	139 147 300
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				47 281 875	59 733 269
					47 281 875	59 733 269
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				981 193	944 447
	Momsskuld				314 193	388 309
	Källskatt				16 464	21 539
					1 311 850	1 354 295

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	0	71 690
Förutbetalda hyror och avgifter	2 871 756	2 830 277
Övriga upplupna kostnader	1 885 999	2 934 113
	4 757 755	5 836 080

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Annelie Holmberg

Axana Haggar

Bastiaan Voorn

Daniel Bajnoci

Filipa Spajic

Heiko Droste

Morgan Öberg

Stefan Johansson

Ulf Husén

Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av

Ewa Gesouli
Av föreningen vald revisorJoakim Häll
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Gesouli
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Bandhagen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MORGAN ÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:12:03



HEIKO DROSTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:53:52



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 19:09:31



ULF HUSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 19:12:40



BASTIAAN VOORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 13:04:18



DANIEL BAJNOCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:07:31



AXANA HAGGAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 08:22:18



ANNELIE HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:42:35



FILIPA SPAJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 19:35:37



EWA GESOULI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:38:08



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:07:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Bandhagen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EWA GESOULI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:40:36



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 17:07:27



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.