



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bandhagen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bandhagen i Stockholm med säte i Stockholm org.nr. 702000-1140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

| Fastighet | Upplåts av | Avgäldsperiod | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---|---------------|-----------------|----------------------|
| Bandlisten 1 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2027-03-31 | 1953 och 1955 |
| Glasteglet 2 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2026-09-30 | 1953, 1955 och 1992 |
| Kryssvalvet 5 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2027-03-31 | 1953 och 1955 |
| Löpskiftet 1 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2033-07-01 | 1954 |
| Murbruket 1 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2024-03-31 | 1955 |
| Pettringen 2 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 20 år | 2034-09-30 | 1955 |
| Rullskiftet 2 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2033-07-01 | 1954 |
| Stjärnvalvet 1 | Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret | 10 år | 2027-03-31 | 1953 och 1955 |

**Totalt 8
objekt**

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.



| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 562 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 32 383 |
| 58 | lokaler (hyresrätt) * | 7 007 |
| 49 | garageplatser | 120 |
| 111 | p-platser | 0 |
| Totalt 780 objekt | | 39 510 |

* inkluderar förråd och föreningslokal

Föreningens lägenheter fördelas på: **4 st 0 rok**, 113 st 1 rok, 232 st 2 rok, 186 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 dagvattenservisledning inom färgfotot mm |

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.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 | 2023-05-31 |
| Stefan Johansson | Ledamot | 2016-06-01 | |
| Axana Haggar | Ledamot | 2016-06-01 | 2023-05-31 |
| Gustaf Danielsson | Ledamot | 2023-05-31 | |
| Alexandra Smeeden | Ledamot | 2023-05-31 | |
| 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 Daniel Bajnoci, Heiko Droste, Filipa Spajic, Gustaf Danielsson, Bastiaan Voorn.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Husén, Axana Hagggar, Morgan Öberg och Daniel Bajnoci.

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 (sammanställande), Stina Christersson, Axana Hagggar samt Marcus Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 5 %. Från och med den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 4 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-28.

Kvartersmöten och medlemsinformation

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

För att ge mer information om vad som händer i föreningen har utgivningen av föreningens nyhetsbrev utökats från fyra gånger per år till en månadsbrev.

Förnyelser av tomträtter

Föreningen accepterade inte Stockholms stads erbjudande inför förnyelse av tomträtterna. Detta då föreningen ansett att dessa varit för höga. En process har därför pågått under 2022 och 2023 i syfte att pröva stadens rätt att höja avgälderna på det sätt som man velat. Efter samtal med staden har förenigen valt att förlika vilket ger en besparing på cirka 330 000 kronor per år under de närmaste tio åren jämfört med stadens ursprungliga erbjudande.

Försäljning av hyreslägenhet

Föreningen har ombildat den sista hyresrätten inom föreningen till bostadsrätt. Försäljningen skedde under våren 2023 med en försäljningssumma på 2,9 miljoner kronor.

Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning

Under hösten gick föreningen över till upphandlad fastighetsskötsel och utemiljö som numera sköts av SBC. Tidigare har förenigen haft tre tjänster som ansvarat för dessa frågor.

Sedan 1 januari har föreningen förnyat samarbetsformerna med HSB för fastighetsförvaltningen. Genom det nya avtalet får styrelsen en mer strategisk roll medan mer av det dagliga beslutsfattandet hamnar på förvaltaren.

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.

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 inväntar bygglov för anläggning av miljöhus som ska omhänderta såväl kravet på insamling av matavfall liksom kommande krav på fastighetsnära insamling av förpackningar. Start för byggnation planeras till hösten 2024. Föreningen har arbetat med analys och olika lösningsförslag under 2021-2023. |
| 2023-2024 | Värme: Injustering av värmesystem. Aktuellt efter genomfört fönsterbyte. |
| 2023-2024 | Värme: Radiatorventil (byte). |
| 2024 | Avlopp: Stampsplning. |
| 2024 | Utemiljö: Omplantering buskar, kompletteringssådd gräsytor. |
| 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. Senaste besiktningen gjordes 2023.

Obligatorisk ventilationskontroll

Föreningen har genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under 2022.

Radon

Enligt gällande myndighetskrav ska fastighetsägaren mäta och redovisa fastighetens radonhalt vart tionde år. Mätningar har gjorts under 2023 och vissa kompletterande mätningar görs under 2024.

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 57 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 766 och under året har det tillkommit 72 och avgått 73 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 765.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 188 | 299 | 247 | 280 | 272 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 201 | 3 342 | 3 450 | 2 996 | 2 662 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 3 827 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 6 | 5 | 5 |
| Energikostnad, kr/kvm | 225 | 191 | 201 | 181 | 190 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 782 | 740 | 727 | 710 | 696 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 71 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 921 | 868 | 829 | 812 | 792 |
| Nettoomsättning, tkr | 34 556 | 34 367 | 32 405 | 31 724 | 30 898 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 060 | 5 948 | 3 974 | 4 305 | 3 126 |
| Soliditet, % | 34 | 33 | 30 | 31 | 31 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust- negativt resultat : Föreningen har under flera år höjt avgiften för att finansieras föreningens investeringar. Årets förlust var budgeterad och finansieras med höjda avgifter kommande år i linje med tidigare höjningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 1 027 885 | 0 | 2 169 | 1 030 054 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 39 431 548 | 0 | 2 947 831 | 42 379 379 |
| Underhållsfond, kr | 9 314 228 | 0 | 2 599 629 | 11 913 857 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 49 773 661 | 0 | 5 549 629 | 55 323 290 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 13 209 806 | 5 947 863 | -2 599 629 | 16 558 040 |
| Årets resultat, kr | 5 947 863 | -5 947 863 | -1 060 156 | -1 060 156 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 19 157 669 | 0 | -3 659 785 | 15 497 884 |
| S:a eget kapital, kr | 68 931 330 | 0 | 1 889 844 | 70 821 174 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 715 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 115 371 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 | 19 157 669 |
| Årets resultat, kr | -1 060 156 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -4 715 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 2 115 371 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 15 497 884 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 15 497 884 |
|------------------------------------|-------------------|

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 34 556 432 | 32 449 434 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 089 619 | 1 917 454 |
| Summa Rörelseintäkter | | 35 646 050 | 34 366 888 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -22 107 751 | -18 078 436 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -2 016 241 | -1 228 502 |
| Personalkostnader | Not 6 | -2 690 776 | -2 493 033 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -6 233 287 | -5 550 405 |
| Summa Rörelsekostnader | | -33 048 055 | -27 350 376 |
| Rörelseresultat | | 2 597 995 | 7 016 512 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 35 346 | 8 107 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -3 693 498 | -1 076 756 |
| Summa Finansiella poster | | -3 658 151 | -1 068 649 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 060 156 | 5 947 863 |
| Resultat före skatt | | -1 060 156 | 5 947 863 |
| Årets resultat | | -1 060 156 | 5 947 863 |

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 9 | 185 151 510 | 191 355 217 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 10 | 356 646 | 386 226 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 7 791 914 | 1 760 732 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 193 300 070 | 193 502 175 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--------|--------------|--------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 12 | 1 500 | 1 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 1 500 | 1 500 |

Summa Anläggningstillgångar

193 301 570 **193 503 675**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|-------------------|
| Kundfordringar | | 261 703 | 217 309 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 6 708 993 | 13 914 618 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 452 654 | 1 933 420 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 8 423 350 | 16 065 346 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|------------------|----------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 6 000 000 | 0 |
| Summa Kortfristiga placeringar | | 6 000 000 | 0 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| Kassa och bank | | 400 | 300 |
| Summa Kassa och bank | | 400 | 300 |

Summa Omsättningstillgångar

14 423 750 **16 065 646**

Summa Tillgångar

207 725 320 **209 569 321**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 43 409 433 | 40 459 433 |
| Fond för yttre underhåll | 11 913 857 | 9 314 228 |
| Summa Bundet eget kapital | 55 323 290 | 49 773 661 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 16 558 040 | 13 209 806 |
| Årets resultat | -1 060 156 | 5 947 863 |
| Summa Fritt eget kapital | 15 497 884 | 19 157 669 |

Summa Eget kapital**70 821 174****68 931 330****Skulder***Långfristiga skulder*

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 44 457 359 | 84 360 823 |
| Summa Långfristiga skulder | | 44 457 359 | 84 360 823 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 79 452 839 | 47 281 875 |
| Leverantörsskulder | | 2 656 107 | 1 382 021 |
| Skatteskulder | | 114 622 | 62 380 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 3 113 360 | 2 806 816 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 7 109 860 | 4 744 076 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 92 446 787 | 56 277 168 |

Summa Skulder**136 904 146****140 637 991****Summa Eget kapital och skulder****207 725 320****209 569 321**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 2 597 995 7 016 512

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 6 233 287 5 550 405

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 233 287 5 550 405

Erhållen ränta 9 679 8 107

Erlagd ränta -3 525 095 -1 148 446

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

5 315 867 11 426 578

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 460 903 -370 451

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 3 830 252 -429 611

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

4 291 156 -800 062

Kassaflöde från den löpande verksamheten

9 607 023 10 626 515

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -6 031 182 -2 145 786

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-6 031 182 -2 145 786

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 2 950 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -7 732 500 -2 488 720

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 782 500 -2 488 720

Årets kassaflöde

-1 206 660 5 992 009

Likvida medel vid årets början

13 903 693 7 911 683

Likvida medel vid årets slut

12 697 033 13 903 693

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 25 331 638 | 23 959 682 |
| | Hyror bostäder | 5 571 | 62 400 |
| | Hyror lokaler | 7 603 469 | 6 866 917 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 818 570 | 806 659 |
| | Hyror vatten | 587 640 | 584 085 |
| | Hyror övrigt | 274 389 | 270 813 |
| | Övriga primära intäkter | 614 914 | 616 231 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 35 236 191 | 33 166 787 |
| | Hysesbortfall bostäder | -5 571 | -31 460 |
| | Hysesbortfall garage, lokaler, p-platser | -674 188 | -685 893 |
| | <i>Summa</i> | -679 759 | -717 353 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 34 556 432 | 32 449 434 |
| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 128 410 | 0 |
| | Övriga sekundära intäkter | 961 209 | 1 917 454 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 1 089 619 | 1 917 454 |
| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 426 499 | -880 009 |
| | Snö och halk-bekämpning | -219 175 | -47 575 |
| | Reparationer | -1 622 902 | -1 567 529 |
| | Planerat underhåll | -2 115 371 | -262 966 |
| | Försäkringsskador | -306 734 | -70 526 |
| | EI | -1 216 396 | -1 074 746 |
| | Uppvärmning | -6 194 883 | -5 555 146 |
| | Vatten | -1 315 559 | -1 074 752 |
| | Sophämtning | -982 098 | -830 285 |
| | Fastighetsförsäkring | -678 812 | -612 918 |
| | Kabel-TV och bredband | -185 547 | -182 419 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -1 351 018 | -1 305 602 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -1 947 287 | -2 212 333 |
| | Tomträttsavgäld | -2 492 032 | -2 370 493 |
| | Övriga driftkostnader | -53 438 | -31 136 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -22 107 751 | -18 078 436 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | 0 | -2 460 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -499 559 | -210 091 |
| | Administrationskostnader | -651 611 | -455 067 |
| | Extern revision | -40 379 | -37 932 |
| | Konsultkostnader | -327 732 | 0 |
| | Medlemsavgifter | -148 140 | -172 850 |
| | Föreningsverksamhet | -156 809 | -57 389 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -192 011 | -292 712 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -2 016 241 | -1 228 502 |

| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Revisionsarvode | -21 300 | -21 300 |
| | Övriga arvoden | -450 648 | -442 769 |
| | Löner och övriga ersättningar | -1 280 070 | -1 199 484 |
| | Sociala avgifter | -443 117 | -361 921 |
| | Uttagsbeskattning | -398 143 | -368 817 |
| | Övriga personalkostnader | -97 498 | -98 742 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -2 690 776 | -2 493 033 |

Föreningen har haft tre fastighetsskötare anställda under året men övergått till upphandlad fastighetsskötsel.

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 7 754 | 4 663 |
| | Ränteintäkter HSB bunden placering | 25 667 | 10 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 1 925 | 3 434 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 35 346 | 8 107 |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -3 687 408 | -1 076 027 |
| | Övriga räntekostnader | -6 090 | -729 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -3 693 498 | -1 076 756 |

| Not 9 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|---------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 287 462 295 | 246 271 252 |
| | Årets investeringar | 0 | 41 191 043 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 287 462 295 | 287 462 295 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -96 107 078 | -90 706 634 |
| | Årets avskrivningar | -6 203 707 | -5 400 444 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -102 310 785 | -96 107 078 |
| | Utgående redovisat värde | 185 151 510 | 191 355 217 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 352 000 000 | 352 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 33 000 000 | 33 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 242 000 000 | 242 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 12 800 000 | 12 800 000 |
| | Summa | 639 800 000 | 639 800 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 139 147 300 | 139 147 300 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Summa | 139 147 300 | 139 147 300 |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 3 263 823 | 3 205 090 |
| | Årets investeringar | 0 | 58 733 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 3 263 823 | 3 263 823 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -2 877 597 | -2 727 636 |
| | Årets avskrivningar | -29 580 | -149 961 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -2 907 177 | -2 877 597 |
| | Utgående redovisat värde | 356 646 | 386 226 |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 1 760 732 | 40 864 722 |
| | Årets investeringar | 6 031 182 | 0 |
| | Omklassificering till byggnad | 0 | -39 103 990 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 7 791 914 | 1 760 732 |

| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|--------|---|------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | | | |
| | Ingående värde andel i HSB | 500 | 500 | | |
| | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 000 | 1 000 | | |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 1 500 | 1 500 | | |
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | | | |
| | Avräkningskonto HSB | 6 696 633 | 13 903 393 | | |
| | Övriga fordringar | 12 360 | 11 225 | | |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 6 708 993 | 13 914 618 | | |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 25 667 | 0 | | |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 426 987 | 1 933 420 | | |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 1 452 654 | 1 933 420 | | |
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 | | | |
| | <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
| | Stadshypotek AB | 4,43% | 2024-03-28 | 20 000 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 4,49% | 2024-01-30 | 12 310 625 | 322 500 |
| | Stadshypotek AB | 4,43% | 2024-12-30 | 3 578 440 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 4,46% | 2024-12-02 | 13 213 750 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 0,7% | 2025-04-30 | 3 075 000 | 750 000 |
| | Stadshypotek AB | 0,61% | 2025-03-01 | 10 000 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 0,93% | 2024-06-01 | 15 000 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 0,93% | 2024-06-01 | 12 940 024 | 0 |
| | SBAB | 3,82% | 2025-11-12 | 10 783 307 | 0 |
| | SBAB | 3,87% | 2026-11-12 | 23 009 052 | 1 660 000 |
| | | | | 123 910 198 | 2 732 500 |
| | Långfristig del | | | 44 457 359 | |
| | Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 2 410 000 | |
| | Lån som ska konverteras inom ett år | | | 77 042 839 | |
| | Kortfristig del | | | 79 452 839 | |
| | Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 2 732 500 | |
| | Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 10 930 000 | |
| | Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| | Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 3,09% | |
| | Finns swap-avtal | | | Nej | |

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 | | | |
|--------|---|------------|-------------|--------------------|----------------------|
| | Låneinstitut | Räntesats | Konv. datum | Belopp | Nästa års amortering |
| | Stadshypotek AB | 4,43% | 2024-03-28 | 20 000 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 4,49% | 2024-01-30 | 12 310 625 | 322 500 |
| | Stadshypotek AB | 4,43% | 2024-12-30 | 3 578 440 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 4,46% | 2024-12-02 | 13 213 750 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 0,7% | 2025-04-30 | 3 075 000 | 750 000 |
| | Stadshypotek AB | 0,61% | 2025-03-01 | 10 000 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 0,93% | 2024-06-01 | 15 000 000 | 0 |
| | Stadshypotek AB | 0,93% | 2024-06-01 | 12 940 024 | 0 |
| | SBAB | 3,82% | 2025-11-12 | 10 783 307 | 0 |
| | SBAB | 3,87% | 2026-11-12 | 23 009 052 | 1 660 000 |
| | | | | 123 910 198 | 2 732 500 |
| | Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 2 410 000 | |
| | Lån som ska konverteras inom ett år | | | 77 042 839 | |
| | Kortfristig del | | | 79 452 839 | |

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------------|------------------|
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Depositioner | 1 036 188 | 981 193 |
| | Momsskuld | 447 914 | 222 763 |
| | Källskatt | 16 909 | 16 724 |
| | Inre fond | 1 445 189 | 1 481 027 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 167 160 | 105 109 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 3 113 360 | 2 806 816 |

| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---|------------------|------------------|
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 2 819 265 | 2 858 077 |
| | Upplupna räntekostnader | 168 403 | 0 |
| | Övriga upplupna kostnader | 4 122 192 | 1 885 999 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 7 109 860 | 4 744 076 |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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 2023 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-08 kl. 08:47:23



HEIKO DROSTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:19:18



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:53:41



ULF HUSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 09:46:49



BASTIAAN VOORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 15:13:44



DANIEL BAJNOCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:02:54



GUSTAF DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:17:26



FILIPA SPAJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:25:08



ALEXANDRA SMEEDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:58:09



EWA GESOULI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:40:02



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 07:07:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-09 kl. 15:42:09



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 07:07:43



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.