



# 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/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2022-07-01      | 1953 och 1955        |
| Glasteglet 2   | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2022-10-01      | 1953, 1955 och 1992  |
| Kryssvalvet 5  | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2023-04-01      | 1953 och 1955        |
| Löpskiftet 1   | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2023-07-01      | 1954                 |
| Murbruket 1    | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2024-04-01      | 1955                 |
| Pettringen 2   | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 20 år         | 2034-10-01      | 1955                 |
| Rullskiftet 2  | Stockholms Kommun/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2023-07-01      | 1954                 |
| Stjärnvalvet 1 | Stockholms Kommun/<br>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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 562                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 32383                    |
| 124                      | lokaler (hyresrätt)*                  | 7007                     |
| 49                       | garageplatser                         | 0                        |
| 111                      | p-platser                             | 0                        |
| 1                        | lägenheter (hyresrätt)                | 74                       |
| <b>Totalt 847 objekt</b> |                                       | <b>39464</b>             |

\* 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<br>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 besiktar 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| 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                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>46 802 627</b>          | <b>0</b>  | <b>2 971 034</b>          | <b>49 773 661</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| 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                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>16 180 840</b>          | <b>0</b>  | <b>2 976 829</b>          | <b>19 157 669</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>62 983 467</b>          | <b>0</b>  | <b>5 947 863</b>          | <b>68 931 330</b>          |

\* 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           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>19 157 669</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>19 157 669</b> |

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



| <b>Resultaträkning</b>                            |       | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 34 366 888         | 32 405 318         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                    |                    |
| 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> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>7 016 512</b>   | <b>5 354 705</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                    |                    |
| 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>  |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>5 947 863</b>   | <b>3 974 231</b>   |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31                | 2021-12-31                |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <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>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <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>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b><u>209 569 321</u></b> | <b><u>206 611 479</u></b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2022-12-31</b>         | <b>2021-12-31</b>         |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          |                           |                           |
| <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>         |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                           |
| <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               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b><u>209 569 321</u></b> | <b><u>206 611 479</u></b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 5 947 863         | 3 974 231         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar  | 5 550 405         | 4 482 463         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 11 498 268        | 8 456 694         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| 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         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| 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       |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| 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        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>5 992 009</b>  | <b>375 621</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>7 911 683</b>  | <b>7 536 063</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>13 903 693</b> | <b>7 911 683</b>  |

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        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                            |                   |                   |
| 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                 |
|   | <b>34 366 888</b> | <b>32 405 318</b> |
| <b>Not 2 Drift och underhåll</b>                        |                   |                   |
| 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           |
|   | <b>18 244 073</b> | <b>18 183 566</b> |
| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>                   |                   |                   |
| 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           |
|   | <b>799 899</b>    | <b>650 007</b>    |
| <b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>              |                   |                   |
| 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           |
|   | <b>2 493 033</b>  | <b>2 588 169</b>  |
| <b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                   |                   |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm             | 4 663             | 4 541             |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto                       | 10                | 3                 |
| Ränteintäkter skattekonto                               | 1 754             | 0                 |
| Övriga ränteintäkter                                    | 1 680             | 2 092             |
|   | <b>8 107</b>      | <b>6 635</b>      |
| <b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                   |                   |
| Räntekostnader långfristiga skulder                     | 1 076 027         | 1 082 112         |
| Övriga räntekostnader                                   | 729               | 304 997           |
|   | <b>1 076 756</b>  | <b>1 387 109</b>  |

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

| Noter         |   | 2022-12-31       | 2021-12-31        |                  |                   |                      |                   |
|---------------|---|------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Not 12</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>   |                  |                   |                  |                   |                      |                   |
|               | Förutbetalda kostnader  | 1 933 420        | 1 387 886         |                  |                   |                      |                   |
|               |   | <b>1 933 420</b> | <b>1 387 886</b>  |                  |                   |                      |                   |
|               | Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.   |                  |                   |                  |                   |                      |                   |
| <b>Not 13</b> | <b>Kassa och bank</b>   |                  |                   |                  |                   |                      |                   |
|               | Handelsbanken   | 300              | 300               |                  |                   |                      |                   |
|               |   | <b>300</b>       | <b>300</b>        |                  |                   |                      |                   |
| <b>Not 14</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>  |                  |                   |                  |                   |                      |                   |
|               | 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            |                   |
|               | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till   |                  |                   |                  |                   |                      | 122 855 198       |
|               | <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>   |                  |                   |                  |                   |                      | <b>84 360 823</b> |
|               | 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. |                  |                   |                  |                   |                      |                   |
|               | <b>Ställda säkerheter</b>   |                  |                   |                  |                   |                      |                   |
|               | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut  |                  |                   |                  |                   | 139 147 300          | 139 147 300       |
| <b>Not 15</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b>  |                  |                   |                  |                   |                      |                   |
|               | Kortfristig del av långfristig skuld  |                  | 47 281 875        |                  | 59 733 269        |                      |                   |
|               |   |                  | <b>47 281 875</b> |                  | <b>59 733 269</b> |                      |                   |
| <b>Not 16</b> | <b>Övriga skulder</b>   |                  |                   |                  |                   |                      |                   |
|               | Depositioner  |                  | 981 193           |                  | 944 447           |                      |                   |
|               | Momsskuld   |                  | 314 193           |                  | 388 309           |                      |                   |
|               | Källskatt   |                  | 16 464            |                  | 21 539            |                      |                   |
|               |   |                  | <b>1 311 850</b>  |                  | <b>1 354 295</b>  |                      |                   |



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

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 revisor

Joakim 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.