



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Bandhagen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 702000-1140

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Org.nr: 702000-1140

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på följande fastigheter i Vantörs församling följt av tomträttsavtalets längd:

Bandlisten 1, 2022-06-30
Glasteglet 2, 2022-09-30
Stjärnvalvet 1, 2023-03-31
Kryssvalvet 5, 2023-03-31
Löpskiftet 1, 2023-06-30
Rullskiftet 2, 2023-06-30
Murbruket 1, 2024-03-31
Pettringen 2, 2024-09-30

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	558	32 272
Hysesrätter	1	74
Lokaler	69	6 432
Föreningslokal	1	188
Förråd*	55	476
Parkeringsplatser	111	
Garageplatser	49	

* Summan är justerad jämfört med tidigare årsredovisning efter en genomförd inventering.

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Bandhagens Samfällighetsförening i Stockholm.
Samfälligheten disponerar 158 garageplatser för uthyrning. Föreningens del är 3,3%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under 2020 har årsavgifterna höjts med två procent. Från och med 1 januari 2021 höjdes årsavgifterna med två procent.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

LED-belysning

Under året har belysningen i höghusen uppgrederats till moderna och miljövänliga LED-alternativ. Under 2021 kommer fastigheterna på Mosstenabacken att uppgrederas på samma sätt. Planen är att hela föreningen ska uppgrederas enligt underhållsplan.

Skyddsrum

Föreningen har genomfört lagstad kontroll av skyddsrum och därefter vidtagit erforderliga åtgärder. Ett skyddsrum ska kontrolleras genom återkommande besiktning cirka var tionde år. Under 2021 kvarstår ett mindre antal skyddsrum att åtgärda för att leva upp till myndigheternas krav.

Pågående eller framtida underhåll

Under våren 2020 inleddes arbetet med att byta drygt 2800 fönster och 480 balkongdörrar i föreningen. Under hösten gick den valda entreprenören i konkurs. Styrelsen arbetade intensivt för att hitta en lösning med ambition att återstarta entreprenaden så snabbt som möjligt och för att undvika att föreningen drabbades ekonomiskt. Efter ett stopp på drygt åtta veckor kunde projektet rulla igång igen med en ny entreprenör utan högre beräknade kostnader för föreningen. Projektet färdigställs under 2021.

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2021	Renovering avloppsrör	2017 åtgärdades horisontella stammar under en fastighet. Resterande åtgärdas löpande och avslutas i början av 2021.
2019-2021	Fönster	Byte av fönster från två-glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning. Förstudie påbörjad 2016. Upphandling har slutförts. Arbetet är påbörjat och beräknas pågå 2020-2021.
2021-	Trapphus	Förstudie om digital trapphuskommunikation.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015-2019	Skalskydd	Bokning- och passersystem bytta i entréer och tvättstugor.
2015-2019	Värme	Värmecentraler åtgärdade.
2017-2018	Värme	Termostatter utbyta i delar av föreningen.
2014-2016	Kommersiella lokaler	Hyresgäst Anpassning och underhåll. Detta inkluderar också ett nytt skyltsystem i centrum.
2015	Lekplatser	Ombyggnad av lekplatser för att uppfylla nya lagkrav.
2015	Mark	Förnyingsarbete av grönytor och trädvård.

Övriga väsentliga händelser

Coronapandemin har påverkat verksamheten i föreningen som följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och allmänna råd. Det innebär bland annat att föreningens medarbetare inte varit tillgänglig på samma sätt som tidigare för föreningens medlemmar. Föreningen har också under perioder beslutat att inte hyra ut föreningslokalen med hänsyn till smittspridningen i samhället.

Föreningen har omvandlat lokalyta till fyra bostadsrätter som hade inflyttning under 2020. Vid stämman i juni beslöts att omvandla ytterligare två lokaler till bostadsrätter. Dessa projekt kommer att påbörjas under 2021.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Vid stämman deltog 42 medlemmar varav 42 var röstberättigade. Under året har ingen extrastämma genomförts.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 till 2020-06-15 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Amy Löfström	Ledamot
Annelie Holmberg	Ledamot
Anton Sjöstrand	Ledamot
Axana Hagggar	Ledamot
Gunilla Löfgren	Ledamot
Monica Kumlin	Ledamot
Tobias Pedersen	Ledamot
Ulf Husén	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot

Styrelsen har under perioden 2020-06-15 till 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annelie Holmberg	Ledamot
Axana Hagggar	Ledamot
Daniel Bajnoci	Ledamot
David Wankowicz	Ledamot
Heiko Droste	Ledamot
Monica Kumlin	Ledamot
Morgan Öberg	Ledamot
Ulf Husén	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anne-lie Holmberg, Axana Hagggar, Monica Kumlin och Ulf Husén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anton Sjöstrand, Gunilla Löfgren, Jonatan Fre och Monica Kumlin under perioden 2020-01-01 - 2020-06-15 och därefter Axana Hagggar, Morgan Öberg, Monica Kumlin och Ulf Husén. Teckning sker två i förening.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit David Wankowicz och Heiko Droste (suppleant).

Valberedning

Valberedningen består av Amal Babeker Ali och Peter Isotalo.

Anställda

Föreningen har 2 heltidsanställda och 1 timanställd vilka jobbar till 100 % med fastighetsskötsel.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Syfte med planen är att säkerställa att det finns medel för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Underhåll som utförts under året framgår av resultaträkningen. Under året har underhållsplanen uppdateras för att bli lättare att följas upp av styrelsen.

Mot bakgrund av coronapandemin utfördes den stadgeenliga fastighetsbesiktning av föreningens förvaltare under våren 2020.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår 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

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 734 (740) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 50 (63) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	713	700	687	673	665
Totala intäkter kr/kvm*	801	794	760	760	732
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	276	261	232	204	191
Belåning, kr/kvm	2 954	2 629	2 672	2 716	2 379
Räntekänslighet	5%	5%	5%	5%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm	500	489	503	527	492
Energikostnader kr/kvm	178	190	198	193	191

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt räntintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	31 724	30 898	29 573	29 616	28 492
Resultat efter finansiella poster	4 305	3 126	4 441	102	1 893
Soliditet	31%	31%	30%	24%	17%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	31 723 650
Rörelsekostnader	- 26 463 026
Finansiella poster	- 956 056
Årets resultat	4 304 568
Planerat underhåll	+ 2 387 275
Avskrivningar	+ 4 203 086
Årets sparande	10 894 929
Årets sparande per kvm total yta	276

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 020 258	35 884 175	4 126 878	6 992 444	3 125 914
Reservering till fond 2020			2 858 000	-2 858 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-2 387 275	2 387 275	
Balanserad i ny räkning				3 125 914	-3 125 914
Upplåtelse lägenheter	3 572	1 886 428			
Årets resultat					4 304 568
Belopp vid årets slut	1 023 830	37 770 603	4 597 603	9 647 633	4 304 568

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	10 118 358
Årets resultat	4 304 568
Reservering till underhållsfond	-2 858 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 387 275
Summa till stämmans förfogande	13 952 201

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 952 201
-------------------------	-------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	31 723 650	30 897 863
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 821 367	-16 433 859
Övriga externa kostnader	Not 3	-572 065	-631 780
Planerat underhåll		-2 387 275	-3 448 346
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 479 232	-2 410 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 203 086	-4 004 392
Summa rörelsekostnader		-26 463 026	-26 928 728
Rörelseresultat		5 260 624	3 969 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 200	61 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-963 257	-904 370
Summa finansiella poster		-956 056	-843 221
Årets resultat		4 304 568	3 125 914

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	121 130 980	125 141 835
Inventarier och maskiner	Not 8	659 810	852 042
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>53 123 165</u>	<u>24 405 318</u>
		174 913 955	150 399 195
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		<u>174 915 455</u>	<u>150 400 695</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		288 268	221 973
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 533 035	7 211 046
Placeringskonto HSB Stockholm		2 803	2 800
Övriga fordringar	Not 11	22 521	1 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>1 264 987</u>	<u>1 277 473</u>
		9 111 615	8 714 749
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	5 000 000
Kassa och bank	Not 14	224	524
Summa omsättningstillgångar		<u>9 111 839</u>	<u>13 715 273</u>
Summa tillgångar		<u>184 027 294</u>	<u>164 115 968</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 023 830	1 020 258
Upplåtelseavgifter		37 770 603	35 884 175
Yttre underhållsfond		4 597 603	4 126 878
		<u>43 392 036</u>	<u>41 031 311</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 647 633	6 992 444
Årets resultat		4 304 568	3 125 914
		<u>13 952 201</u>	<u>10 118 358</u>
Summa eget kapital		<u>57 344 236</u>	<u>51 149 668</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>63 419 059</u>	<u>101 464 514</u>
		63 419 059	101 464 514
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	53 070 455	2 033 096
Leverantörsskulder		2 887 002	2 200 083
Skatteskulder		157 427	111 607
Fond för inre underhåll		1 535 918	1 579 958
Övriga skulder	Not 17	1 154 316	1 182 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>4 458 880</u>	<u>4 394 962</u>
		63 263 999	11 501 786
Summa skulder		126 683 058	112 966 300
Summa eget kapital och skulder		<u>184 027 294</u>	<u>164 115 968</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 304 568	3 125 914
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 203 086	4 004 392
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 507 655	7 130 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 874	115 717
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	724 854	233 998
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 157 635	7 480 021
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-28 717 846	-19 433 382
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-800
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-28 717 846	-19 434 182
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 991 904	-1 679 392
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 890 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 881 904	-1 679 392
Årets kassaflöde	-4 678 308	-13 633 553
Likvida medel vid årets början	12 214 370	25 847 923
Likvida medel vid årets slut	7 536 063	12 214 370

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



HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

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 % 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.



**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 002 682	22 540 406
Hyrer, bostäder	62 400	62 400
Hyrer	8 540 775	8 271 142
Övriga intäkter	595 615	626 868
Bruttoomsättning	<u>32 201 472</u>	<u>31 500 816</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-477 622	-602 913
Hyresförluster	-200	-40
	31 723 650	30 897 863
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	766 209	715 282
Reparationer	1 604 945	1 167 759
El	906 850	1 006 703
Uppvärmning	5 356 560	5 657 263
Vatten	909 987	909 140
Sophämtning	733 582	622 735
Fastighetsförsäkring	431 744	304 084
Kabel-TV och bredband	175 422	170 299
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 235 382	1 200 858
Förvaltningsarvoden	2 161 653	2 123 171
Tomträttsavgäld	2 399 900	2 399 900
Övriga driftkostnader	139 135	156 664
	16 821 367	16 433 859
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	54 234	53 514
Förbrukningsinventarier och varuinköp	93 533	135 647
Administrationskostnader	152 078	181 406
Extern revision	32 274	30 318
Konsultkostnader	116 517	70 294
Medlemsavgifter	123 430	160 600
	572 065	631 780
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	424 574	400 002
Revisionsarvode	18 000	15 000
Övriga arvoden	36 600	37 700
Löner och övriga ersättningar	1 145 243	1 074 508
Sociala avgifter	422 558	454 478
Uttagsbeskattning	350 770	335 557
Pensionskostnader och förpliktelser	43 211	38 959
Övriga personalkostnader	38 276	54 148
	2 479 232	2 410 352
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 656	3 384
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	3
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 062	55 275
Övriga ränteintäkter	1 480	2 487
	7 200	61 149
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	962 465	902 317
Övriga räntekostnader	792	2 053
	963 257	904 370

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	207 537 508	197 974 375
Årets investeringar	0	9 563 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 537 508	207 537 508
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-82 395 673	-78 590 548
Årets avskrivningar	-4 010 855	-3 805 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 406 528	-82 395 673
Utgående bokfört värde	121 130 980	125 141 835
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	271 000 000	271 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	214 000 000	214 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 800 000	14 800 000
Summa taxeringsvärde	528 800 000	528 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 205 090	3 205 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 205 090	3 205 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 353 048	-2 153 780
Årets avskrivningar	-192 232	-199 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 545 280	-2 353 048
Bokfört värde	659 810	852 042
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	24 405 318	14 535 070
Årets investeringar	28 717 846	9 870 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 123 165	24 405 318
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	700
Årets investeringar	0	800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 521	1 457
	22 521	1 457
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 264 987	1 272 910
Upplupna intäkter	0	4 563
	1 264 987	1 277 473

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

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>0</u>	<u>5 000 000</u>			
	0	5 000 000			
Not 14 Kassa och bank					
Handelsbanken	<u>224</u>	<u>524</u>			
	224	524			
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	202432	1,28%	2021-12-30	11 353 943	285 636
Stadshypotek AB	264730	1,28%	2022-12-01	14 535 000	755 000
Stadshypotek AB	276161	1,49%	2023-01-30	13 278 125	322 500
Stadshypotek AB	404068	0,44%	2022-12-30	8 963 370	219 960
Stadshypotek AB	414423	0,28%	2021-02-26	10 000 000	0
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	437676	0,49%	2021-04-30	4 950 000	0
Stadshypotek AB	463893	0,42%	2021-12-01	25 469 052	400 000
				116 489 514	1 983 096
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					106 574 034
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					63 419 059
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				124 238 900	124 238 900
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>53 070 455</u>	<u>2 033 096</u>
				53 070 455	2 033 096
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner				982 838	974 427
Momsskuld				146 868	186 938
Källskatt				<u>24 610</u>	<u>20 714</u>
				1 154 316	1 182 079
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				70 709	67 825
Förutbetalda hyror och avgifter				2 771 524	2 614 843
Övriga upplupna kostnader				<u>1 616 647</u>	<u>1 712 294</u>
				4 458 880	4 394 962

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

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Föreningen har upptagit ett nytt lån i år 2021 om 20 mkr för att finansiera planerade investeringar. Efter åtgärden uppgår föreningens belåning per kvadratmeter till 3461 kr.

Stockholm, den

.....
Annelie Holmberg.....
Axana Hagggar.....
Daniel Bajnoci.....
David Wankowicz.....
Heiko Droste.....
Monica Kumlin.....
Morgan Öberg.....
Stefan Johansson.....
Ulf Husén

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bandhagen i Stockholm, org.nr. 7020000-1140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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, medelförvaltningen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den / 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ewa Gesouli
Av föreningen vald revisor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor