



HSB BRF BANDHAGEN ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



HSB:s Bostadsrättsförening BANDHAGEN nr 2080 i Stockholm

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA.

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma i Bandhagens gemensamhetslokal, Bandhagsplan 3.
Onsdag den 27 maj 2015 KL 18:30

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning.
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut i anledning av föreningens underskott enligt den fastställda balansräkningen.
13. Fråga om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Val av distriktsombud och ersättare till HSB Stockholms distrikt 6.
18. Motioner från föreningens medlemmar.
 1. Jalousier Centrum. (Simon Borgemo & Johanna Holmberg)
 2. Kontainrar för tidningar på Kallforsvägen. (Simon Borgemo & Johanna Holmberg)
 3. Parkeringsplatser Kallforsvägen (Mimmie Hedman)
 4. Bokning tvättstugor (Carl-Oscar Appelros)
 5. Bokning tvättstugor (Annica Leijon)
19. Framställan från styrelsen
 1. Ombyggnation cykelförråd på Kallforsvägen 20
 2. Rörligt arvode
20. Övriga anmälda ärenden.
21. Stämmans avslutande.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses förutom maka/make, eller sambo, förälder, syskon och barn.

REGISTRERING SKER VID INGÅNGEN AV LOKALEN.

TAG MED BOSTADSRÄTTSBEVISET ELLER ÖVERLÅTELSEAVTALET.

(För att underlätta registreringen uppge ert lägenhetsnummer som även finns på utsidan av dörren).

Välkomna !
Styrelsen



Org Nr: 702000-1140

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Org.nr: 702000-1140

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm org nr 702000-1140, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till 2014-12-31

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna kv. Bandlisten 1, Glasteglet 2, Stjärnvalvet 1, Kryssvalvet 5, Löpskiftet 1, Rullskiftet 2, Murbruket 1, och Pettringen 2 i Vantörs församling.

Föreningens fastigheter innehåller 544 st bostadsrättslägenheter samt 1 st hyresrätt; lägenhet 172 (Fågelstavägen 28) (5 st. nybildade och inflyttade i början av 2014 på Bandhagsplan 16 & Kallforsvägen 26) Lägenhetsbeståndet består av 58 st 1 rum/kökskåp, 9 st 1 rum/kokvrå, 38 st 1 rum/kök, 11 st 2 rum/kokvrå, 216 st 2 rum/kök, 185 st 3 rum/kök, 15 st 4 rum/kök, 10 st 5 rum/kök och 2 st 6 rum/kök.

Dessutom finns 101 st lokaler av olika slag, 48 st garage, 97 st parkeringsplatser varav 3 st kallplatser.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Fr. om 2014-01-01- 2014-05-26

Leo Sandström	Ordförande
Greger Assersson	Vice Ordförande
Peter Reinders	Sekreterare
Pontus Willebrand	Ledamot
Jenny Bengtsson	Ledamot
Axana Hagggar	Ledamot
Stefan Johansson	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Åke Lundin	Suppleant
Jonny Lindström	Suppleant

Fr. om 2014-06-02 - 2014-12-31

Leo Sandström	Ordförande
Axana Hagggar	Vice Ordförande
Peter Reinders	Sekreterare

Peter Karlsson	Ledamot
Jenny Bengtsson	Ledamot
Greger Assersson	Ledamot
Stefan Johansson	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Jonny Lindström	Suppleant
Fredrik Liljegren	Suppleant

Vid stämman 2013 valdes Peter Karlsson på ett år som ordinarie styrelseledamot och Fredrik Liljegren & Jonny Lindström som suppleant.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Peter Reinders, Leo Sandström, Axana Haggar & Claes Engberg, två i förening.

Revisorer

Föreningens revisor fram till stämman har varit Eva Jansson. På föreningsstämman valdes Eva Jansson till ny revisor. HSB Riksförbund utsåg enligt stadgarna en revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning inför 2015 års stämma har varit Lina Pettersson och Andres Gonzalez. Lina Pettersson har varit sammankallande.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt Söder om Söder, har varit Greger Assersson, Rune Johansson och Peter Karlsson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 maj 2014 i Föreningslokalen Bandhagsplan 3. 38 st. röstberättigade medlemmar var närvarande. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 st protokollförda sammanträden samt ordinarie stämma och konstituerande möte. Suppleanterna har regelmässigt deltagit på styrelsemöten.

Anställda

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut tre heltidsanställda för skötsel av maskinistcentral, fastigheter och grönområden mm; Christer Isberg, Robert Mannström, samt Lars-Inge Öberg. Föreningen har haft sommarjobbare under semestertiderna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid räkenskapsåret utgång 689 st. Medlem är också HSB Stockholm. Se stadgar 8 § 1. Medlemsantalet är större än antalet bostadsrätter p.g.a. samägande. Under året har 60 överlåtelser av bostadsrätter ägt rum.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsförvaltning

Föreningen köper tjänsten teknisk/administrativ förvaltning samt ekonomisk förvaltning av HSB Stockholm. Förvaltare har varit Claes Engberg.

Beredskapstjänst

Securitas har haft hand om jourtjänsten för fastigheterna under icke ordinarie arbetstid. För snöröjning och halkbekämpning, under icke ordinarie arbetstid, har arbetet utförts av egen anställd personal. Föreningen har avtal med Svenska Störningsjouren avseende betydande störningar, och avtal med Q-park för att motverka felparkeringar.

Kabel-TV, bredband och övriga IT tjänster

I föreningen finns följande leverantörer av bredband & kabel-TV:

Com Hem AB	kabel-TV & bredband
Bredbandsbolaget AB	IP-TV & bredband
Ownit AB	IP-TV & bredband

Styrelsen har under året omförhandlat sitt avtal med Com Hem AB och därmed sänkt årskostnaden för det analoga basutbudet som ingår i avgiften. Under året har också avtal med Ownit AB upphandlats vilket möjliggör högre hastighet till lägre priser inom föreningen.

Föreningen har förvärvat rättigheterna till domänen brfbandhagen.se, ny mailadress är styrelse@brfbandhagen.se. Den nya hemsida som lanserades under april månad via HSB Stockholm är också kopplad till denna domän.

Värme & Energi

Föreningen är ansluten till fjärrvärmenätet samt elnätet via Fortum. Föreningen har Luleå Energi AB som leverantör av elektricitet

Under året har föreningen fortsatt arbetet med att kartlägga det underhållsbehov som finns i föreningens värmeanläggning och hur vi på bästa sätt går vidare med det, styrelsens förhoppning är att det i samband med dessa ersättningsinvesteringar också skall finnas möjlighet till energibesparingar.

Kommersiella lokaler

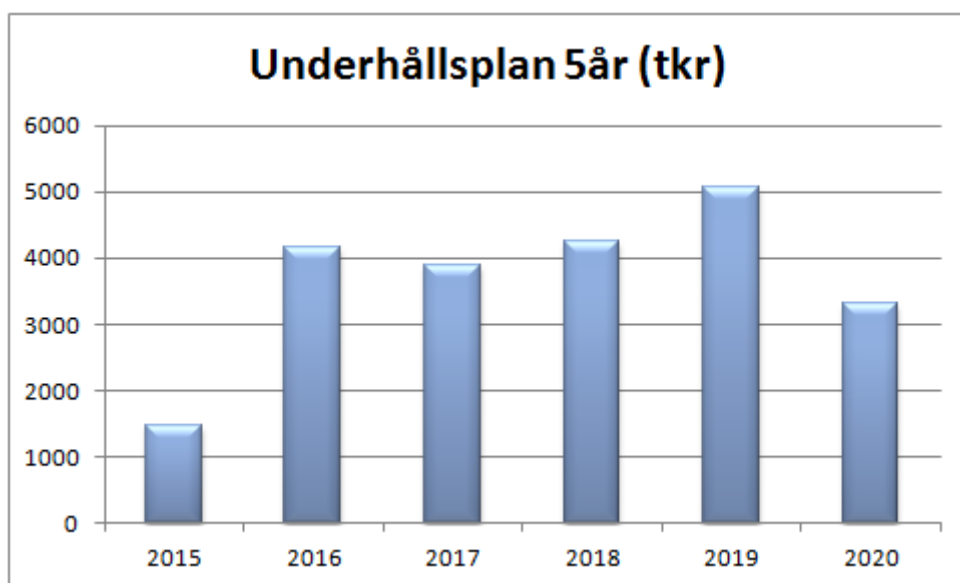
Under 2014 har arbetet med omförhandlingar av avtal kopplade till kommersiella lokaler i föreningen fortsatt. Nya och moderna hyresavtal för våra kommersiella lokaler har arbetats fram. Hyresavtalen där numera fastighetsskatt, värme, el- och vattenkostnader läggs på hyresgäster utöver grundhyra. Även bestämmelse för öppettider och skyltprogram ingår i de nya hyresavtalen vilket kommer att höja trivseln och värdet på centrumet. Centrumarbetet kommer att resultera i avsevärt höjda intäkter för föreningen men har också medfört merkostnader vilket påverkar 2014 års resultat.

Underhåll och investering

Föreningen har en digital underhållsplan som uppdateras årligen i samband med besiktning av fastigheterna. Kostnaden för underhållet regleras mot föreningens underhållsfond, dit det varje år också görs en avsättning (resultatreservation). Avsättningen regleras av den digitala underhållsplanen.

Under året har föreningen utfört större underhållsarbeten som fallit under fastighetsägaransvaret. Renoveringar har gjorts av hyreslokaler, OVK har genomförts (obligatorisk ventilationskontroll) samt SBA (systematiskt brandskyddsarbete) där exempelvis nödbelysning installerats i källare.

Större underhåll har också utförts på föreningens markområde. Nya lekplatser har byggts och trädfällningar utfördes i ett led att förnya vegetationen.



Fastigheterna

Besiktning av fastigheterna har skett i enlighet med stadgarna och underhållsplanen har legat till grund för besiktningar och bedömningar. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring AB.

Fritidsverksamhet

Föreningens gemensamhetslokal, Bandhagsplan 3 har hyrts ut till föreningens medlemmar för fester, kurser mm. Föreningen har även en övernattningslägenhet som hyrs ut till medlemmar. Lokalen har även hyrts ut till medlemmar i bostadsrättsföreningarna Högdalen och Magelungen.

Medlemsblad

”Vi i Bandhagen” är ett medlemsblad som delas ut till alla medlemmar med information om vår förening. Redaktör har varit Jenny Bengtsson.

Planerade aktiviteter

Styrelsen kommer se över stadgarna inom föreningen då HSB lanserat nya normalstadgar som är bättre anpassade efter gällande lagstiftning.

Det finns även ett behov av att se över våra fönster då delar av föreningen har för höga bullernivåer.

Ekonomi

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften för 2014 höjdes per årsskiftet 2013/2014 med 2%. 2015 års avgift kommer att ses över under 2015, i dagsläget är den oförändrad pga. styrelsen räknar med ökade intäkter från kommersiella lokaler.

Årets kassaflöde

Av kassaflödesanalysen framgår att likvida medel under året har ökat med 7 252 tkr och att nytt saldo för likvida medel vid årets slut var 15 673 tkr. Ökningen beror framför allt på försäljning av ombyggda lokaler till lägenheter. Föreningen har under året amorterat 1 726 tkr.

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat är negativt vilket främst beror på större kostnad för planerat underhåll. Resultatet belastas också av större kostnader utöver budget för förändringsarbetet i centrum, men som kompenseras under 2015 med högre intäkter för hyreslokaler.

Nya redovisningsregler gäller från 2014-01-01 där styrelsen har valt att upprätta årsredovisning enligt regelverk K2. Detta har främst medfört en minskad avskrivningskostnad för det ursprungliga byggnadsvärdet samt att investeringar under året har kostnadsförts.

Inre underhållsfond

Fonden innehåller nu 1 571 991 kr.

Fond för yttre underhåll

Fonden innehåller nu 5 618 807 kr.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	27 331 367	26 870 845	27 268 793	25 355 216	24 245 217
Årets resultat	-1 121 714	321 245	2 664 815	-544 420	1 200 161
Balansomslutning	122 739 064	118 130 787	120 203 974	123 365 720	126 592 727
Fond yttre underhåll	5 618 807	4 899 992	2 467 844	2 601 844	1 484 123
Belåning kr/m2	3 040	3 094	3 161	3 387	3 460
Årsavgiftsnivå kr/m2	672	656	633	613	579
Soliditet	14,8%	9,7%	9,3%	6,9%	6,0%

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	- 275 684
Årets resultat	- <u>1 121 714</u>
Ny ansamlad förlust innan disposition	- <u>1 397 398</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond (motsvarande årets underhåll)	3 612 263
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	- <u>2 668 000</u>
Ny ansamlad förlust	- 453 135

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 331 367	26 870 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-15 072 963	-14 950 713
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 055 551	-679 628
Planerat underhåll		-3 612 263	-1 596 185
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 423 876	-2 221 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 396 423	-3 888 096
Summa rörelsekostnader		-25 561 076	-23 336 557
Rörelseresultat		1 770 291	3 534 287
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	146 627	153 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 038 632	-3 366 765
Summa finansiella poster		-2 892 005	-3 213 043
Årets resultat		-1 121 714	321 245

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	105 688 807	104 139 250
Inventarier och maskiner	Not 8	257 599	303 422
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	4 900 157
		<u>105 946 406</u>	<u>109 342 829</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 947 106</u>	<u>109 343 529</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 289	44 663
Övriga fordringar	Not 11	2 743 078	7 563 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	942 624	1 132 310
		<u>3 745 991</u>	<u>8 740 814</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	13 000 582	558
Kassa och bank	Not 14	45 385	45 885
Summa omsättningstillgångar		<u>16 791 958</u>	<u>8 787 258</u>
Summa tillgångar		<u>122 739 064</u>	<u>118 130 787</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 004 433	6 124 433
Yttre underhållsfond		5 618 807	4 899 992
		<u>19 623 240</u>	<u>11 024 425</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-275 684	121 887
Årets resultat		-1 121 714	321 245
		<u>-1 397 398</u>	<u>443 131</u>
Summa eget kapital		<u>18 225 842</u>	<u>11 467 556</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	96 891 004	98 616 692
Leverantörsskulder		1 198 165	1 420 139
Aktuell skatteskuld		99 361	108 125
Fond för inre underhåll		1 571 991	1 530 698
Övriga skulder	Not 17	649 448	1 051 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 103 253	3 935 979
Summa skulder		<u>104 513 222</u>	<u>106 663 231</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>122 739 064</u>	<u>118 130 787</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		122 116 600	122 116 600
Summa ställda säkerheter		122 116 600	122 116 600
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		23 532	24 090

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 121 714	321 245
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 396 423	3 888 096
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 274 709</u>	<u>4 209 341</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	415 836	-274 154
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-424 320</u>	<u>-268 744</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 266 224</u>	<u>3 666 442</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-6 317 839
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-6 317 839</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 725 688	-2 125 688
Försäljning lägenheter	<u>7 880 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>6 154 312</u>	<u>-2 125 688</u>
Årets kassaflöde	8 420 536	-4 777 085
Likvida medel vid årets början	7 252 458	12 029 543
Likvida medel vid årets slut	15 672 994	7 252 458

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

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,12% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-50 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,25% av det totala anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker linjärt mellan 3-10 år, 10% -33,3% av inventariens anskaffningsvärde.

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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	21 366 691	20 861 869
Hyror	5 660 747	5 658 153
Övriga intäkter	731 780	740 858
Bruttoomsättning	27 759 218	27 260 880
Avgifts- och hyresbortfall	-312 907	-278 175
Hyresförluster	-3 113	-1 352
Avsatt till inre fond	-111 831	-110 508
	27 331 367	26 870 845
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	621 494	711 511
Reparationer	1 468 928	1 487 906
El	872 004	916 734
Uppvärmning	5 288 510	5 717 505
Vatten	662 553	651 924
Sophämtning	497 835	510 995
Fastighetsförsäkring	229 033	258 390
Kabel-TV och bredband	199 577	461 358
Fastighetsskatt	987 259	992 971
Förvaltningsarvoden	1 966 327	1 417 387
Tomträttsavgäld	2 123 471	1 668 988
Övriga driftskostnader	155 972	155 043
	15 072 963	14 950 713
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	24 441	22 500
Hyror och arrenden	157 880	157 896
Förbrukningsinventarier och varuinköp	258 048	222 877
Administrationskostnader	261 601	91 519
Extern revision	26 602	25 950
Konsultkostnader	180 728	16 924
Medlemsavgifter	146 250	141 963
	1 055 551	679 628
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	269 789	151 133
Revisionsarvode	15 000	15 000
Övriga arvoden	6 000	9 000
Löner och övriga ersättningar	1 200 562	1 195 926
Sociala avgifter	449 125	418 705
Uttagsbeskattning	341 777	338 783
Pensionskostnader och förpliktelser	45 727	42 569
Övriga personalkostnader	95 896	50 819
	2 423 876	2 221 935
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 108	9 442
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 118	0
Ränteintäkter skattekonto	0	1 166
Ränteintäkter HSB bunden placering	131 917	133 875
Övriga ränteintäkter	4 484	9 239
	146 627	153 722
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 033 943	3 366 400
Övriga räntekostnader	4 689	365
	3 038 632	3 366 765

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	167 172 158	165 754 476
Årets investeringar	4 900 157	1 417 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 072 315	167 172 158
Ingående avskrivningar	-63 032 908	-59 285 248
Årets avskrivningar	-3 350 600	-3 747 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 383 508	-63 032 908
Utgående bokfört värde	105 688 807	104 139 250
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	222 000 000	221 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 200 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
Summa taxeringsvärde	380 400 000	381 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 037 148	2 037 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 037 148	2 037 148
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 733 726	-1 593 290
Årets avskrivningar	-45 823	-140 436
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 779 549	-1 733 726
Bokfört värde	257 599	303 422
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 900 157	0
Årets investeringar	0	6 317 839
Omklassificering	-4 900 157	-1 417 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 900 157
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	116 051	357 827
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 624 909	7 206 015
Placeringskonto HSB Stockholm	1 002 118	0
	2 743 078	7 563 842

**HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	894 274	1 082 201			
Upplupna intäkter	48 350	50 109			
	942 624	1 132 310			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	13 000 000	0			
Medlemskonto Fonus	582	558			
	13 000 582	558			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	0	500			
Handelsbanken	524	524			
Swedbank	44 861	44 861			
	45 385	45 885			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	1 000 989	5 123 444	4 899 992	121 887	321 245
Resultatdisposition			718 815	-397 570	-321 245
Försäljning lägenheter	6 322	7 873 678	0	0	0
Årets resultat					-1 121 714
Belopp vid årets slut	1 007 311	12 997 122	5 618 807	-275 684	-1 121 714
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22569163	3,71%	2016-12-05	27 945 302	755 000
Stadshypotek	32319	1,31%	2015-03-29	13 067 759	285 636
Stadshypotek	696301	3,75%	2015-03-01	13 581 688	142 592
Stadshypotek	815220	3,36%	2015-09-30	10 283 130	219 960
Stadshypotek	837689	1,75%	2015-01-29	15 213 125	322 500
Stadshypotek	972185	2,77%	2017-12-01	16 800 000	0
				96 891 004	1 725 688
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					95 165 316
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					88 262 564
Not 17 Övriga skulder					
Depositioner			492 412	467 236	
Momsskuld			136 661	232 969	
Källskatt			20 375	27 949	
Övriga kortfristiga skulder			0	323 384	
			649 448	1 051 538	
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader			167 731	144 027	
Förutbetalda hyror och avgifter			2 283 114	2 172 279	
Övriga upplupna kostnader			1 652 408	1 619 673	
			4 103 253	3 935 979	



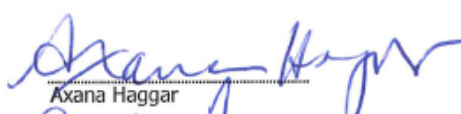
HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Noter

2014-12-31

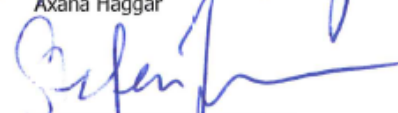
2013-12-31

Stockholm, den 20/4 2015


Axana Hagg


Leo Sandström


Jenny Bengtsson


Stefan Johansson


Peter Karlsson


Peter Reinders


Greger Assersson

Vår revisionsberättelse har 24/4 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

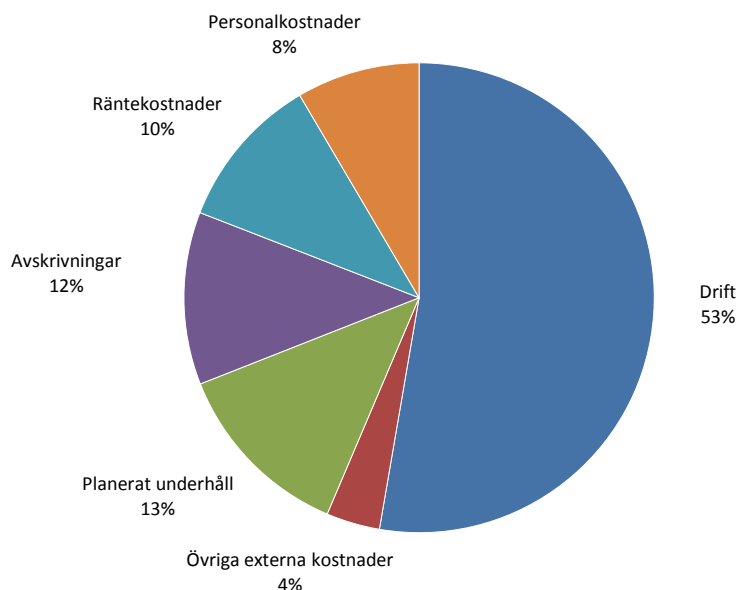
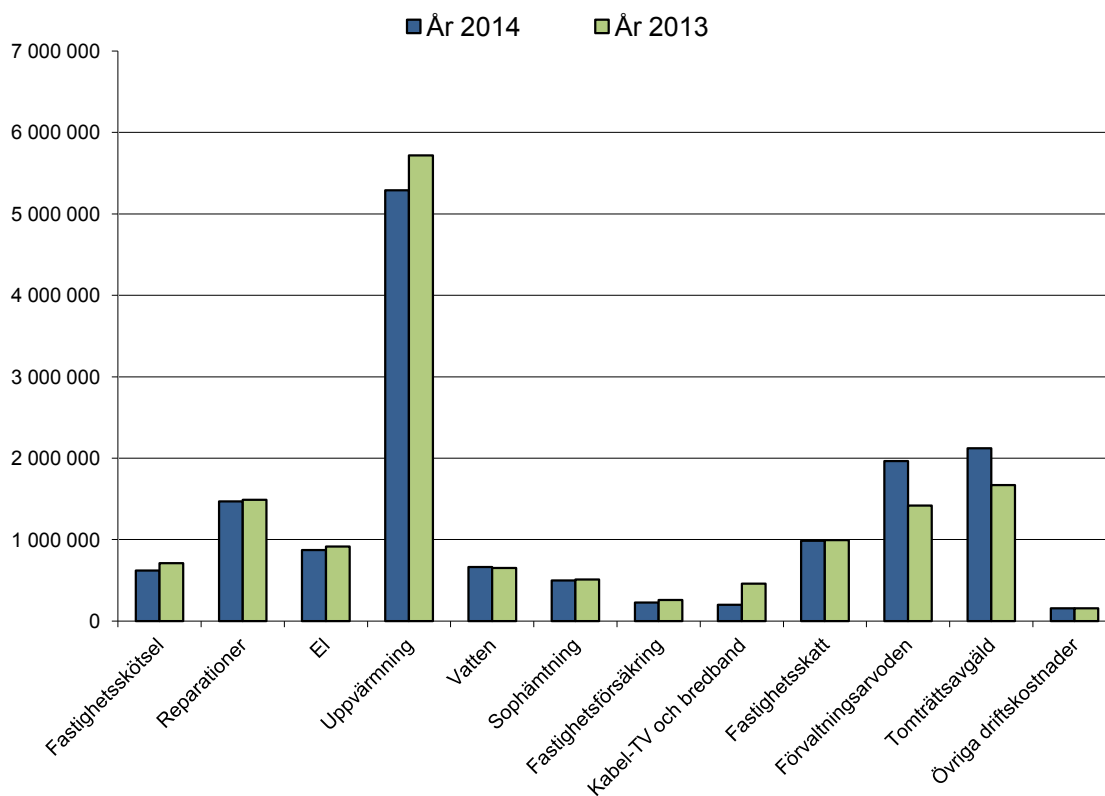
Stockholm den 24/4 2015



Av föreningen vald
revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


MOTION #1

Hej!

Jag och min sambo har två motioner till stämman.

Bakgrund:

De sjausier som låses utanför butikerna i centrum ser tråkiga ut med de fula taggarna och ger en ruffig känsla.

Jag yrkar att:

- låta duktiga artister måla något snyggt, kanske efter ett tema som ni väljer. Sådana konstverk brukar respekteras och skonas från vandalisn.

Styrelsens yrkande:

Styrelsen jobbar med att utveckla centrumet och på sikt se över behovet med stämningshöjande konst. Dialog har förts med de flesta hyresgäster om vikten av att ha ett öppet och trevligt intryck i centrumet.

Styrelsen föreslår till stämman:

- Att motionen därmed anses besvarad.

Vänliga hälsningar

Simon Borgemo & Johanna Holmberg

Från: Simon Borgemo <simonborgemo@gmail.com>

Datum: 28 februari 2015 18:33

Ämne: Motioner

Till: styrelse.brfbandhagen@gmail.com

MOTION #2

Hej!

Jag och min sambo har två motioner till stämman.

Bakgrund:

Vid kallforsvägens början, mittemot parkeringen finns två containrar för tidningar men ingen annan återvinning.

Jag yrkar att:

- Bygga ett återvinningshus på den döda ytan som finns där, eller någon annanstans i området.

Styrelsens yrkande:

Styrelsen ser inget behov av att tillföra fler typer av återvinningsstationer än det redan upprättade kärl, som kommunen tillhandahåller i anslutning till centrumet. Att tillföra extra fastigheter i form av återvinningshus är inget som vi har planer på just nu. Ökar behovet får kommande styrelser ta upp frågan på nytt.

Styrelsen föreslår till stämman:

- Att motionen avslås.

Vänliga hälsningar

Simon Borgemo & Johanna Holmberg

Från: Simon Borgemo <simonborgemo@gmail.com>

Datum: 28 februari 2015 18:33

Ämne: Motioner

Till: styrelse.brfbandhagen@gmail.com

MOTION #3

Motion att bredda parkeringsplatser Kallforsvägen 32-36, plats 19-28.

Bakgrund:

Många av p-platserna utanför Kallforsvägen 32-36 är så smala att det är omöjligt att få i eller ur ett barn i en barnstol när alla platser är upptagna. Detta gör att det antingen blir en säkerhetsrisk och jag måste ta ur barnen först, sedan parkera bilen.

Alternativet är att jag får ta annan ledig plats på 7-dygnsparkeringen och parkera om bilen vid senare tillfälle. Båda alternativen är dåliga.

De är dessutom skeva och bredare bak än fram och markeringarna syns knappt och borde gå upp på staketet framför. Flera av grannarna har dessutom fått dörruppslag på sina bilar.

Jag yrkar att:

- Antingen P-platserna minskas med en parkeringsplats när det blir en ledig, som delas upp på de övriga, eller att alla P-platser breddas.

Styrelsens yrkande:

- att styrelsen får i uppdrag att utreda huruvida P-platserna kan breddas på något sätt.

Styrelsen föreslår till stämman:

- Att bifalla styrelsens förslag.

Från: Mimmie Hedman <xmimhed@hotmail.com>

Datum: 28 februari 2015 11:49

Ämne: Motion till årsmöte

Till: styrelse.brfbandhagen@gmail.com

MOTION #4

Hej jag heter Carl-Oscar Appelros och bor på Kallforsvägen 18.
Jag skriver p.g.a. att jag har ett förslag till förbättring gällande tvättstugorna.

Bakgrund:

De senaste månaderna har det varit väldigt svårt att boka tider i våran tvättstuga p.g.a. att vissa medlemmar bokar mer än två dubbeltider i taget som endast är tillåtet. Detta i kombination med att det verkar vara fler som använder tvättstugan nu. Dessutom nu i februari så hade någon slängt bokningslistan, så att alla var tvungna att boka om tiderna. Detta skapar bara ännu mer irritation. När jag flyttade hit för ca 4 år sedan så föreslog jag att ni skulle sätta upp bokningstavlor med låscylinrar. Då fick jag ingen respons. Nu försöker jag igen.

Mitt förslag är igen **att vi skaffar bokningstavlor med cylindrar**. Detta för att det inte ska bli några problem med bokningarna, eller att någon bokar för många tider. Mitt förslag är **att varje hushåll får 4 stycken låscylinrar** vilket gör att man då kan boka två dubbeltider i taget. Jag föreslår även **att vi har kvar tiderna som de är**. Vilket i alla fall jag tycker är bra tider. Jag vet att det finns elektroniska tavlor också, men detta är alltså inte mitt förslag. De elektroniska tavlorna har ingen flexibilitet om man vill börja tidigare om personen innan är klar tidigare, eller om man kan vill köra lite längre in på nästa tid, om nästa person är försenad.

Jag tror ni förstår vad jag menar. Dessutom så är bokningstavlorna underhållsfria och våra husvärdar behöver inte göra något mer än att kvittera ut nycklar till de som vill tvätta.

De behöver håller inte fixa med papperslistor mera. Jag tror, men jag har faktiskt inte kollat upp detta. Men vanliga bokningstavlor borde vara det billigaste alternativet. Men att ta reda på priser och förhandla om detta överlämnar jag till styrelsen, om det skulle bli aktuellt.

Tack på förhand!

/Carl-Oscar Appelros

Tel: 0704-52 57 06

Jag yrkar att:

- att vi skaffar bokningstavlor med cylindrar.
- att varje hushåll får 4 stycken låscylinrar
- att vi har kvar tiderna som de är.

Styrelsens yrkande:

Styrelsen är medveten om de brister som finns med nuvarande bokningssystem i våra tvättstugor. Motionärens föreslagna system har även det kända andra brister, som inte löser bokningsproblematiken tillräckligt bra. Det är ett kostsamt system, som är på väg att tas ur bruk av flera fastighetsbolag och man övergår nu till ett mer elektroniska system, som uppfyller tillgänglighets kraven och är mer rättvisa. Styrelsen arbetar redan med att ta fram ett nytt bokningssystem.

Styrelsen föreslår till stämman:

- Att motionen avslås.

Från: Carl-Oscar Appelros <appelros77@gmail.com>

Datum: 28 februari 2015 10:18

Ämne: Motion

Till: styrelse.brfbandhagen@gmail.com

MOTION #5

Motion till föreningsstämman den 27 maj.

Bakgrund:

Jag önskar en förändring av rutinerna i vår tvättstuga.

Såsom det är nu är det svårt att hitta tvätt-tider om man som jag arbetar heltid under veckorna. Jag har valt att inte köpa tvättmaskin eftersom det finns liten plats i mitt badrum och att jag vill värna om miljön och att jag gillar ideen med gemensam tvättstuga. Så låt oss förbättra rutinerna så att alla kan nyttja tvättstugan på bästa sätt.

Med vänlig hälsning

Annica Leijon

Fågelstavägen 24

Jag yrkar att:

- att man inte kan boka två pass efter varandra
- att endast förboka två pass eller ett
- att det ska finnas ett tvättpass på söndagar från kl.07.00-10.00

Styrelsens yrkande:

Styrelsen förstår behovet av förbättrad tidsbokningsanpassning med generösa tvättider och bokningstillfällen. Styrelsen arbetar redan med att ta fram ett nytt elektroniskt bokningssystem.

Styrelsen föreslår till stämman:

- Att motionen avslås.

Bandhagen 20150224

Annica Leijon

Fågelstavägen 24

Förslag från styrelsen

Bakgrund:

Styrelsen har beslutat att bygga om kommersiella lokaler belägna på Kallforsvägen 20-22 till fyra bostadsrätter. Ombyggnation kommer att påverka det cykelförråd som finns på Kallforsvägen 20. Det är främst en passage samt entre till cykelförrådet som påverkas.

Styrelsens yrkande:

Att styrelsen vid ombyggnad av lokal på Kallforsvägen 20-22 tillåts göra nödvändig anpassning av cykelförråd på Kallforsvägen 20.

Förslag från styrelsen

Bakgrund:

2010-05-06 togs ett stämmobeslut om styrelsearvode enligt följande:

Ett fast arvode till ordinarie ledamöter, på 80 000 kr, samt ett rörligt styrelsearvode a 250 kr per timme med ett tak på 180 000 kr (720 h).

Det totala styrelsearvodet kan enligt detta beslut som mest uppgå till 260 000 kr.

Som styrelseledamot i BRF Bandhagen har vi en tradition av att vara prestigelösa och flexibla inför det arbetet uppdragen kräver av oss. Detta har också medfört att vi ej har haft en tät uppföljning av rörligt arvode inom styrelsen.

Vid sammanställning av styrelsens arbetade timmar samt uppskattad tid fram tom stämman så kommer nuvarande styrelse ha arbetat ca 1150 h.

En stor del av timmarna har använts för hantering av centrum relaterade frågor. Mycket tid har också använts till förhandling av avtal kopplat till bredband & tv, arbete kring energifrågor & ekonomi samt bättre kommunikation med våra medlemmar. (öppet hus etc.)

Styrelsen består av 8 ledamöter, i princip alla ledamöter har tidsskrivit mellan 50-150 h under de det år som varit sedan föregående stämma. Detta inkluderar ej ordinarie styrelsemöten med undantag för styrelsens suppleanter som ej har fast arvode.

Fördelningen av timmar är enligt följande:

Rörligt arvode from 2014-05 tom 2014-12	750h	187 500 kr
Rörligt arvode from 2015-01 tom 2015-05	402h	100 500 kr

93 750 kr har redan utbetalats under 2014 och belastar därför räkenskapsår 2014.

Utbetalning av delar av styrelsearvodet under kvartal 4 respektive räkenskapsår upphör from 2015 och utbetalning av styrelsearvode kommer endast att ske i samband med stämma.

Styrelsen har ej kallat till extra stämma då den totala summan uppdagades först vid förberedande arbete inför stämman.

Ordförande har from april 2015 infört ny gemensam process där samtliga ledamöter månatligen rapporterar sin tid för att undvika en upprepning av denna händelse.

För att öka tydligheten i styrelsens rapportering av arvode kommer styrelsen även i fortsättningen redovisa hur stor del av styrelsens arvode som avser respektive räkenskapsår.

Styrelsen inser att detta är en förtroende fråga av yttersta vikt, och kommer därför vara så transparent som möjligt och besvara eventuella frågor i ärendet efter bästa förmåga.

Om stämman ej godkänner styrelsens yrkande så kommer styrelsen att fördela tilldelat arvode efter bästa förmåga.

Styrelsens yrkande:

Att beloppstaket för rörligt styrelsearvode för styrelsen under perioden 2014-06 tom 2015-05 utökas till 290 000 kr.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

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

