



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Bandhagen i Stockholm

MEMBER 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	förråd	619
562	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 383
61	lokaler (hyresrätt)	6 321
55	garageplatser	900
117	p-platser	0
1	Föreningslokal	102
Totalt 858 objekt		40 325

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ramsökaren GA:1	G:A	716420-8758	0 / 0	Anordningar för sophantering(sk mobilt sopsugsystem)med tillbehör, Centralantennanläggning(kabel tv- anläggning). Parkeringsdäck med tillhörande angöringsytor mm. Trafikytor och dagvattenbrunnar och ledningar. Gångytor samt spill-och dagvattenservisledning inom färgfotot mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Morgan Öberg	Ordförande	2020-06-26	
Stefan Johansson	Ledamot	2016-06-01	
Flor Karina Orbegoso Marinos	Ledamot	2025-04-09	
Sandra Fowler	Ledamot	2024-05-25	
Caroline Wiles	Ledamot	2025-04-09	2026-03-05
Karin Fälldin	Ledamot	2024-05-22	
Alexandra Smeeden	Ledamot	2023-05-31	2025-05-11
Lisa Arlasjö	Ledamot	2024-05-22	
Daniel Bajnoci	Ledamot	2020-06-26	2025-04-09
Filipa Spajic	Ledamot	2021-06-14	
Emin Johansson	Ledamot	2025-04-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Filipa Spajic, Flor Karina Orbegoso Marinos, Karin Fälldin, Morgan Öberg och Sandra Fowler.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Morgan Öberg, Filipa Spajic, Flor Karina Orbegoso Marinos.

Revisorer har varit: Ewa Gesouli med Ulf Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Stina Christersson (sammankallande), Heiko Droste samt Axana Hagggar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 4 %. Från och med den 1 januari 2026 höjdes årsavgifterna med 5 %.

Föreningen har en aktuell underhållplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, komponenter i underhållsplanen har uppdaterats under 2025.

Föreningens investeringsbehov enligt planen uppgår till 353 kr/kvm

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-19.

Medlemsinformation

Information till medlemmar från styrelsen ges via digitala skärmar i portuppgångarna samt genom ett månadsbrev som skickas ut på mejl och går att hämta på Maskinistexpeditionen.

Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel

Under året har föreningen haft avtal med HSB Stockholm om fastighetsförvaltning genom en förvaltare som enbart arbetar med föreningen. Under året har samarbetsformerna med förvaltaren utvecklats och styrelsen har fått en mer strategisk roll medan mer av det dagliga beslutsfattandet hamnar på förvaltaren. I avtalet ingår att den ekonomiska

förvaltningen sköts av HSB.

SBC är upphandlade leverantörer för fastighetsskötsel och utemiljö sedan hösten 2023. Under året genomfördes en utvärdering av fastighetsskötseln och med den gjordes vissa justeringar av rutinerna inför det nya avtalsåret.

Underhålls- och investeringsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats utifrån en fastighetsbesiktning som gjorts på ett nytt sätt under hösten. En större besiktning med tillhörande underhållsanalys görs numera vart tredje år och varje år görs en mindre besiktning tillsammans med en uppdatering av underhållsplanen. Syftet med underhållsplanen är att säkerställa att det finns medel för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick för en period om femtio år.

Omvandling av lokaler till bostadsrätter

Föreningsstämman beslutade att ge styrelsen mandat att omvandla lokalyta på Bandhagsplan 14-18 till bostadsrätter. Val av upplägg och entreprenör för arbetet beslutades i februari 2026. Arbetet beräknas komma igång efter sedvanlig process med dialog med statsbyggnadskontoret och bygglovsprocess.

Justering av avgifter för parkerings- och garageplatser

En justering av avgifterna för parkerings- och garageplatser har gjorts under året till 500 kronor/månad för parkeringsplats och 1000 kronor/månad för garageplatser med en årlig uppräkningsgrad med två procent. På föreningsstämmans önskemål har styrelsen beslutat om vissa rabatter för bland annat medlemmar med garage utan värme och små garage vilket kommer verkställas under våren 2026.

Omprövning av momsavdrag

Under 2025 har Högsta förvaltningsdomstolen slagit fast att bostadsrättsföreningar med både bostäder och lokaler inte längre måste fördela momsavdrag utifrån yta, utan i stället får använda omsättning (intäkter) som grund. Enligt en analys kan detta vara förmånligt för föreningen varför en omprövning av tidigare momsdeklarationer begärdes under 2025. Skatteverket har ännu inte fattat beslut i frågan.

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

Årtal	Åtgärd
2015-2019	Skalskydd: Bokning- och passersystem bytta i entréer och tvättstugor.
2015-2019	Värme: Värmecentraler åtgärdade.
2017-2018	Värme: Termostatventiler utbytta i delar av föreningen.
2017-2021	Avlopp: 2017 åtgärdades horisontella stammar under en fastighet. Resterande har åtgärdats och avslutades under 2021.
2019-2022	Fönster: Byte av fönster från två-glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning. Förstudie påbörjad 2016. Arbetet färdigställdes under våren 2022.
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.
2021-2022	Trapphus: Samtliga trappuppgångar (69 stycken) förses med digitala skärmar för att underlätta kommunikation inom föreningen.
2023-2024	Värme: Radiatorventil (byte) och installation av IMD temp.
2023-2024	Värme: Injustering av värmesystem. Aktuellt efter genomfört fönsterbyte.
2024	Avlopp: Stamspolning.
2024-2025	Tvättstuga: Utrustning tvättstuga (delvis byte).
2025	Hetvatten: Byte av kulvert för hetvattenledning under bilvägen (Trollesundsvägen 2).
2025	Parkering: Upprustning av parkeringsplatser med asfaltering och målning av linjer (del av föreningen).
2025	Tak: Byte av tak (Bandhagsplan 9-11) samt byte av skärmtak (Fågelstavägen 36-44)

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

Årtal	Åtgärd
2021-	Avfall: Föreningen har fått bygglov för anläggning av miljöhus som ska omhänderta såväl kravet på insamling av matavfall liksom kommande krav på fastighetsnära insamling av förpackningar. Upphandling klart. Fortsatt arbete och byggstart så snart ärende med enskild medlem som motsätter sig åtgärden avgjorts av hyresnämnden.
2025-2028	Tvättstuga: Utrustning tvättstuga (delvis byte).
2025-2026	Målning: Målning av takkupor och nedsänkta takfönster samt byte av takburspråk på delar av Kallforsvägen.
2026	Balkonger: Målning av balkonger (delvis).
2026-2027	Fastighet: Dränering.
2027	Tak: Takarbeten (justering/byte).
2028	Balkonger: Renovering (delvis).
2028	Värme: Byte av värmekulvert.

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. Senaste besiktningen gjordes 2025.

Obligatorisk ventilationskontroll

Föreningen har genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under 2022.

Radon

Enligt gällande myndighetskrav ska fastighetsägaren mäta och redovisa fastighetens radonhalt vart tionde år. Mätningar har gjorts under 2023 och vissa kompletterande mätningar har gjorts under 2024-2025.

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 55 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 771 och under året har det tillkommit 71 och avgått 70 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 772.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	169	137	188	299	247
Skuldsättning, kr/kvm	3 063	3 124	3 201	3 342	3 450
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 814	3 742	3 827	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	249	247	225	191	201
Årsavgifter, kr/kvm	847	814	782	740	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	72	71	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	965	938	921	868	829
Nettoomsättning, tkr	37 268	36 312	34 556	34 367	32 405
Resultat efter finansiella poster, tkr	-281	-2 735	-1 060	5 948	3 974
Soliditet, %	33	34	34	33	30

* Garageyta ingår i total yta fr.o.m 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 7 424 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% from 1 januari 2026 samt att omvandla tidigare lokal till bostadsrätter vilket kommer att ha positiv inverkan på kassaflödet.

Årets förlust var budgeterad.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 030 054	0	0	1 030 054
Upplåtelseavgifter, kr	42 379 379	0	0	42 379 379
Underhållsfond, kr	13 453 848	0	-1 174 770	12 279 078
S:a bundet eget kapital, kr	56 863 281	0	-1 174 770	55 688 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 957 893	-2 735 656	1 174 770	12 397 006
Årets resultat, kr	-2 735 656	2 735 656	-280 556	-280 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 222 237	0	894 214	12 116 450
S:a eget kapital, kr	68 085 518	0	-280 556	67 804 961

* Under året har ianspråkstagande av underhållsfond skett med 1 174 770 kr

Resultatdisposition

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2025 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna, i ianspråktagande från underhållsfonden kan göras tills den är upplöst.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 222 237
Årets resultat, kr	-280 556
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 174 769
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 116 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 116 450
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	37 267 820	36 312 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 661 675	82 911
Summa Rörelseintäkter		38 929 495	36 395 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-26 182 840	-26 260 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 236 963	-1 567 538
Personalkostnader	Not 6	-1 385 924	-1 067 154
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 691 248	-6 233 249
Summa Rörelsekostnader		-35 496 974	-35 128 553
Rörelseresultat		3 432 522	1 266 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 891	90 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 730 969	-4 093 005
Summa Finansiella poster		-3 713 078	-4 002 133
Resultat efter finansiella poster		-280 556	-2 735 656
Resultat före skatt		-280 556	-2 735 656
Årets resultat		-280 556	-2 735 656

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	185 177 033	178 947 841
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	297 485	327 065
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	4 468 301	11 005 616
Summa Materiella anläggningstillgångar		189 942 819	190 280 522

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

189 944 319 190 282 022

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	255 490	260 841
Övriga kortfristiga fordringar		11 128 903	8 716 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 395 951	2 369 288
Summa Kortfristiga fordringar		13 780 345	11 346 654

Kassa och bank

Kassa och bank		4 659	100
Summa Kassa och bank		4 659	100

Summa Omsättningstillgångar

13 785 004 11 346 754

Summa Tillgångar

203 729 322 201 628 776

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 409 433	43 409 433
Fond för yttre underhåll	12 279 078	13 453 848
Summa Bundet eget kapital	55 688 511	56 863 281

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 397 007	13 957 893
Årets resultat	-280 556	-2 735 656
Summa Fritt eget kapital	12 116 451	11 222 237

Summa Eget kapital

67 804 962 68 085 518

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	76 997 057	39 689 052
Summa Långfristiga skulder		76 997 057	39 689 052

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 508 117	81 488 646
Leverantörsskulder		3 622 392	2 231 901
Skatteskulder		166 661	111 854
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 643 089	3 065 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 987 044	6 956 295
Summa Kortfristiga skulder		58 927 304	93 854 206

Summa Skulder

135 924 361 133 543 258

Summa Eget kapital och skulder

203 729 322 201 628 776

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 432 522	1 266 477
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 691 248	6 233 249
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 691 248	6 233 249
Erhållen ränta	17 891	116 539
Erlagd ränta	-3 766 005	-4 091 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 375 656	3 524 448
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	959 763	-2 156 618
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	88 663	-629 576
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 048 426	-2 786 194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 424 082	738 254
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 353 545	-3 213 701
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 353 545	-3 213 701
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 327 476	-2 732 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 327 476	-2 732 500
Årets kassaflöde	3 398 013	-5 207 947
Likvida medel vid årets början	7 489 086	12 697 033
Likvida medel vid årets slut	10 887 099	7 489 086

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Fram till och med räkenskapsår 2024 har reservering för framtida underhåll baserats på föreningens underhållsplan som beslutas av styrelsen.

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2025 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna. Efter stadgeändringen lämnas istället information i förvaltningsberättelsen avseende senast uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 420 864	26 364 816
	Hyror lokaler	8 031 434	8 096 558
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 123 300	863 322
	Hyror vatten	802 980	828 225
	Hyror övrigt	308 979	309 909
	Övriga primära intäkter	665 501	559 012
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	38 353 058	37 021 842
	Hysesbortfall	-1 085 238	-709 723
	<i>Summa</i>	-1 085 238	-709 723
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	37 267 820	36 312 119
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 118 134	0
	Föreningen har gått över till omsättnings baserad moms	543 541	82 911
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 661 675	82 911
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 765 944	-6 451 880
	Snö och halk-bekämpning	-413 317	-413 317
	Reparationer	-1 581 231	-1 426 734
	Planerat underhåll	-1 174 770	-1 115 010
	Försäkringsskador	-400 147	-794 972
	El	-1 400 703	-1 291 629
	Uppvärmning	-6 757 073	-6 401 783
	Vatten	-2 015 161	-1 889 135
	Sophämtning	-1 292 739	-1 199 800
	Fastighetsförsäkring	-795 216	-739 968
	Kabel-TV och bredband	-195 623	-239 345
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 454 369	-1 355 094
	Tomträttsavgäld	-2 791 417	-2 847 222
	Övriga driftkostnader	-145 132	-94 725
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-26 182 840	-26 260 613

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-93 683	-79 319
	Administrationskostnader	-365 372	-474 488
	Extern revision	-50 009	-47 390
	Konsultkostnader	-110 012	-126 922
	Medlemsavgifter	-160 367	-154 530
	Föreningsverksamhet	-75 604	-123 131
	Övriga förvaltningskostnader	-381 917	-561 759
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 236 963	-1 567 538

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	* Arvode styrelsen	-884 100	-442 673
	* Revisionsarvode	-25 660	-21 300
	* Övriga arvoden	-78 400	-54 649
	Löner och övriga ersättningar	-67 387	-252 036
	* Sociala avgifter	-330 377	-173 596
	Uttagsbeskattning	0	-123 160
	Övriga personalkostnader	0	250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 385 924	-1 067 164

* Arvoden som är beslutat på stämman 2025 (som utbetalas 2026) ingår även i dessa kostnader.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 695	2 440
	Ränteintäkter placeringar	0	63 583
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 196	24 849
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 891	90 872

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 722 585	-4 022 784
	Övriga räntekostnader	-8 384	-70 221
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 730 969	-4 093 005
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	287 462 295	287 462 295
	Årets investeringar	12 890 859	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	300 353 154	287 462 295
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-108 514 454	-102 310 785
	Årets avskrivningar	-6 661 668	-6 203 668
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-115 176 121	-108 514 454
	<i>Utgående redovisat värde</i>	185 177 033	178 947 841
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	392 000 000	352 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	36 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	226 000 000	242 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 200 000	12 800 000
	<i>Summa</i>	667 200 000	639 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	139 147 300	139 147 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	139 147 300	139 147 300

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 263 823	3 263 823
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	3 263 823	3 263 823
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 936 758	-2 907 177
	Årets avskrivningar	-29 580	-29 580
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 966 338	-2 936 758
	<i>Utgående redovisat värde</i>	297 485	327 065
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	11 005 616	7 791 915
	Årets investeringar	6 353 544	3 213 701
	Omklassificering till byggnad	-12 890 859	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 468 301	11 005 616
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500
Not 13	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	255 490	260 841
	<i>Summa Kundfordringar</i>	255 490	260 841
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 395 951	2 369 288
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 395 951	2 369 288

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,87%	2026-11-12	19 689 052	1 660 000
Stadshypotek AB	2,58%	2027-12-01	13 213 750	0
Stadshypotek AB	2,55%	2027-10-30	10 783 307	0
Stadshypotek AB	2,61%	2028-06-01	33 000 000	0
Stadshypotek AB	2,29%	2026-04-30	1 575 000	750 000
Stadshypotek AB	2,26%	2026-03-02	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-01-30	11 665 625	322 500
Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,20%	2026-12-30	3 578 440	0
			123 505 174	2 732 500

Långfristig del	76 997 057
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	46 508 117
Kortfristig del	46 508 117
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 732 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 755 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,87%	2026-11-12	19 689 052	1 660 000
Stadshypotek AB	2,58%	2027-12-01	13 213 750	0
Stadshypotek AB	2,55%	2027-10-30	10 783 307	0
Stadshypotek AB	2,61%	2028-06-01	33 000 000	0
Stadshypotek AB	2,29%	2026-04-30	1 575 000	750 000
Stadshypotek AB	2,26%	2026-03-02	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,30%	2026-01-30	11 665 625	322 500
Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,20%	2026-12-30	3 578 440	0
			123 505 174	2 732 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	46 508 117
Kortfristig del	46 508 117

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	1 015 339	1 006 989
	Momsskuld	0	440 987
	Källskatt	0	792
	Inre fond	1 392 358	1 425 542
	Övriga kortfristiga skulder	235 392	191 201
	<i>Summa Övriga skulder</i>	2 643 089	3 065 511
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 209 705	3 125 015
	Övriga förutbetalda intäkter	720 181	0
	Upplupna räntekostnader	134 555	169 591
	Övriga upplupna kostnader	1 922 603	3 661 689
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 987 044	6 956 295

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

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-09.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Gesouli
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Morgan Öberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:34:36



Sandra Fowler

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:50:16



Stefan Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:54:39



Karin Fälldin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:43:30



Flor Karina Orbegoso Marinos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:57:50



Emin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:39:30



Lisa Arlasjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:42:23



Filipa Spajic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:44:16



Ewa Gesouli

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:16:35



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 11:07:22



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm signerades av följande persone med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ewa Gesouli

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:14:02



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 11:04:27



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.

Kassaflödesanalys

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.