



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bandhagen i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bandhagen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-1140 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-11.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

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

**Totalt 8
objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
562	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 382
58	lokaler (hyresrätt)*	7 007
49	garageplatser	120
111	p-platser	0
Totalt 780 objekt		39 509

* inkluderar förråd och föreningslokal

Föreningens lägenheter fördelas på: **4 st 0 rok**, 113 st 1 rok, 232 st 2 rok, 185 st 3 rok, 16 st 4 rok, 10 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Ramsökaren GA:1	G:A	716420-8758	0 / 0	Anordningar för sophantering(s.k. mobilt sopsugssystem)med tillbehör, Centralantenn anläggning(kabel tv anläggning). Parkeringsdäck med tillhörande angörings ytor mm. Trafik ytor och dagvatten brunnar och ledningar. Gångytor samt spill-och dagvatten servisledningar inom färgfotot mm
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Morgan Öberg	Ordförande	2020-06-26	
Ulf Husén	Ledamot	2019-09-30	2024-05-22
Heiko Droste	Ledamot	2020-07-01	2024-05-22
Stefan Johansson	Ledamot	2016-06-01	
Sandra Fowler	Ledamot	2024-05-25	
Karin Fälldin	Ledamot	2024-05-22	
Gustaf Danielsson	Ledamot	2023-05-31	2024-05-22
Alexandra Smeeden	Ledamot	2023-05-31	
Lisa Arlasjö	Ledamot	2024-05-22	
Bastiaan Voorn	Ledamot	2021-06-14	2024-05-22
Daniel Bajnoci	Ledamot	2020-06-26	
Filipa Spajic	Ledamot	2021-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Bajnoci, Alexandra Smeeden, Lisa Arlasjö.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Morgan Öberg, Daniel Bajnoci och Filipa Spajic.

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 Haggar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 4 %. Från och med den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 4 %.

Tomträttsavgälden förändrades med 2 kr/kvm för 2024 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 79 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-01.

Medlemsinformation och medlemsmöten

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.

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

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 har rutiner och processer utvecklats för att få till ett fungerande samarbete kring fastighetsskötsel och utemiljö haft ett särskilt fokus.

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.

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

Årtal	Åtgärd
2023-2024	Värme: Radiatorventil (byte) och installation av IMD temp.
2023-2024	Värme: Injustering av värmesystem. Aktuellt efter genomfört fönsterbyte.
2024	Avlopp: Stamspolning.
2024	Tvättstuga: Utrustning tvättstuga (delvis byte).
2019-2022	Fönster: Byte av fönster från två-glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning. Förstudie påbörjad 2016. Arbetet färdigställdes under våren 2022.
2021-2022	Trapphus: Samtliga trappuppgångar (69 stycken) förses med digitala skärmar för att underlätta kommunikation inom föreningen.
2017-2021	Avlopp: 2017 åtgärdades horisontella stammar under en fastighet. Resterande har åtgärdats och avslutades under 2021.
2020-2021	Belysning: Under 2021 har belysningen i fastigheterna på Mosstenabacken uppdaterats till moderna och miljövänliga LED-alternativ. Samma åtgärder vidtogs för höghusen på Bandhagsplan året innan. Planen är att hela föreningen ska uppgraderas enligt underhållsplan.
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.

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. Start för byggnation planeras till våren 2025. Föreningen har arbetat med analys och olika lösningsförslag under 2021-2023.
2025	Fastighet: Dränering (delvis).
2025	Tak: Målningsarbete (delvis).
2025	Utemiljö: Omplantering buskar, kompletteringssådd gräsytor.
2025	Fasad: Dörrar/portar, smidesräcken, skärmtak (strykning).
2025	Trapphus: Trapphus helmålning och rengöring golv. Källare, gemensamma utrymmen: helmålning omfogning, golvbyte.
2025	Ledbelysning: Ledbelysning invändigt och utvändigt.
2025-2028	Tvättstuga: Utrustning tvättstuga (delvis byte).
2026	Balkonger: Målning av balkonger (delvis).
2026	Värme: Cirkulationspump, regler och styrventiler (byte).
2026	Fasad: Fasadarbeten (puts och strykning), Bandhagens centrum.
2026	Fasad: Takarbeten (justering och strykning), Bandhagens centrum.
2026	Värme: Byte av värmekulvert.
2027	Tak: Takarbeten (justering/byte).
2028	Fastighet: Dränering.
2028	Balkonger: Renovering (delvis).

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 2024.

Obligatorisk ventilationskontroll

Föreningen har genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under 2022.

Radon

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

Skyddsrum

Föreningen har 21 skyddsrum. Lagstadgad kontroll av skyddsrum har genomförts och därefter vidtagit erforderliga åtgärder. Nästa besiktningsstillfälle 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 50 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 765 och under året har det tillkommit 71 och avgått 65 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 771.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	188	299	247	280
Skuldsättning, kr/kvm	3 124	3 201	3 342	3 450	2 996
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 742	3 827	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	5
Energikostnad, kr/kvm	247	225	191	201	181
Årsavgifter, kr/kvm	814	782	740	727	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	71	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	938	921	868	829	812
Nettoomsättning, tkr	36 312	34 556	34 367	32 405	31 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 735	-1 060	5 948	3 974	4 305
Soliditet, %	34	34	33	30	31

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt ökade kostnader för fastighetsskötsel och räntekostnader

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 857 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 137 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften kommande år i linje med tidigare höjningar.

Årets förlust var budgeterad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 030 054	0	0	1 030 054
Upplåtelseavgifter, kr	42 379 379	0	0	42 379 379
Underhållsfond, kr	11 913 857	0	1 539 990	13 453 847
S:a bundet eget kapital, kr	55 323 290	0	1 539 990	56 863 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	16 558 040	-1 060 156	-1 539 990	13 957 894
Årets resultat, kr	-1 060 156	1 060 156	-2 735 656	-2 735 656
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 497 884	0	-4 275 646	11 222 238
S:a eget kapital, kr	70 821 174	0	-2 735 656	68 085 518

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 655 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 115 010 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 497 884
Årets resultat, kr	-2 735 656
Reservation till underhållsfond, kr	-2 655 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 115 010
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 222 238

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 222 238
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	36 312 119	34 556 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 911	1 089 619
Summa Rörelseintäkter		36 395 030	35 646 050

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-26 260 613	-22 107 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 567 538	-2 016 241
Personalkostnader	Not 6	-1 067 154	-2 690 776
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 233 249	-6 233 287
Summa Rörelsekostnader		-35 128 553	-33 048 055

Rörelseresultat

1 266 477 2 597 995

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	90 872	35 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 093 005	-3 693 498
Summa Finansiella poster		-4 002 133	-3 658 151

Resultat efter finansiella poster

-2 735 656 -1 060 156

Resultat före skatt

-2 735 656 -1 060 156

Årets resultat

-2 735 656 -1 060 156

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	178 947 841	185 151 510
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	327 065	356 646
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	11 005 616	7 791 914
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		190 280 522	193 300 070
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500
Summa Anläggningstillgångar		190 282 022	193 301 570

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		260 841	261 703
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	8 716 525	6 708 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	2 369 288	1 452 654
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		11 346 654	8 423 350
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		100	400
<i>Summa Kassa och bank</i>		100	400
Summa Omsättningstillgångar		11 346 754	14 423 750
Summa Tillgångar		201 628 776	207 725 320

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 409 433	43 409 433
Fond för yttre underhåll	13 453 848	11 913 857
Summa Bundet eget kapital	56 863 281	55 323 290

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 957 893	16 558 040
Årets resultat	-2 735 656	-1 060 156
Summa Fritt eget kapital	11 222 237	15 497 884

Summa Eget kapital**68 085 518 70 821 174**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 689 052	44 457 359
Summa Långfristiga skulder		39 689 052	44 457 359

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	81 488 646	79 452 839
Leverantörsskulder		2 231 900	2 656 107
Skatteskulder		111 854	114 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 065 511	3 113 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 956 295	7 109 860
Summa Kortfristiga skulder		93 854 206	92 446 787

Summa Skulder**133 543 258 136 904 146****Summa Eget kapital och skulder****201 628 776 207 725 320**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 266 477	2 597 995
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 233 249	6 233 287
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 233 249	6 233 287
Erhållen ränta	116 539	9 679
Erlagd ränta	-4 091 817	-3 525 095
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	3 524 448	5 315 867
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 156 618	460 903
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-629 576	3 830 252
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 786 194	4 291 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	738 254	9 607 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 213 701	-6 031 182
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 213 701	-6 031 182
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 950 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 732 500	-7 732 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 732 500	-4 782 500
Årets kassaflöde	-5 207 947	-1 206 660
Likvida medel vid årets början	12 697 033	13 903 693
Likvida medel vid årets slut	7 489 086	12 697 033

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 364 816	25 331 638
	Hyror bostäder	0	5 571
	Hyror lokaler	8 096 558	7 603 469
	Hyror garage och parkeringsplatser	863 322	818 570
	Hyror vatten	828 225	587 640
	Hyror övrigt	309 909	274 389
	Övriga primära intäkter	559 012	614 914
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	37 021 842	35 236 191
	Avgiftsbortfall	0	-5 571
	Hyresbortfall	-709 723	-674 188
	<i>Summa</i>	-709 723	-679 759
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	36 312 119	34 556 432
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	128 410
	Övriga sekundära intäkter	82 911	961 209
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	82 911	1 089 619
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 577 830	-1 426 499
	Snö och halk-bekämpning	-413 317	-219 175
	Reparationer	-1 426 734	-1 622 902
	Planerat underhåll	-1 115 010	-2 115 371
	Försäkringsskador	-794 972	-306 734
	EI	-1 291 629	-1 216 396
	Uppvärmning	-6 401 783	-6 194 883
	Vatten	-1 889 135	-1 315 559
	Sophämtning	-1 199 800	-982 098
	Fastighetsförsäkring	-739 968	-678 812
	Kabel-TV och bredband	-239 345	-185 547
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 355 094	-1 351 018
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 874 050	-1 947 287
	Tomträttsavgäld	-2 847 222	-2 492 032
	Övriga driftkostnader	-94 725	-53 438
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-26 260 613	-22 107 751

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-79 319	-499 559
	Administrationskostnader	-474 488	-651 611
	Extern revision	-47 390	-40 379
	Konsultkostnader	-126 922	-327 732
	Medlemsavgifter	-154 530	-148 140
	Föreningsverksamhet	-123 131	-156 809
	Övriga förvaltningskostnader	-561 759	-192 011
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 567 538	-2 016 241
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-21 300	-21 300
	Övriga arvoden	-497 322	-450 648
	Löner och övriga ersättningar	-252 036	-1 280 070
	Sociala avgifter	-173 596	-443 117
	Uttagsbeskattning	-123 160	-398 143
	Övriga personalkostnader	260	-97 498
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 067 154	-2 690 776
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 440	7 754
	Ränteintäkter HSB bunden placering	63 583	25 667
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	24 849	1 925
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	90 872	35 346
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 022 784	-3 687 408
	Övriga räntekostnader	-70 221	-6 090
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 093 005	-3 693 498

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	287 462 295	287 462 295
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	287 462 295	287 462 295
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-102 310 785	-96 107 078
	Årets avskrivningar	-6 203 668	-6 203 707
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-108 514 454	-102 310 785
	Utgående redovisat värde	178 947 841	185 151 510
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	352 000 000	352 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	242 000 000	242 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	12 800 000	12 800 000
	Summa	639 800 000	639 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	139 147 300	139 147 300
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	139 147 300	139 147 300
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 263 823	3 263 823
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	3 263 823	3 263 823
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 907 177	-2 877 597
	Årets avskrivningar	-29 580	-29 580
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 936 758	-2 907 177
	Utgående redovisat värde	327 065	356 646
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	7 791 914	1 760 732
	Årets investeringar	3 213 701	6 031 182
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	11 005 616	7 791 914

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 500	1 500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	7 488 986	6 696 633
Övriga fordringar	1 227 539	12 360
Summa Övriga fordringar	8 716 525	6 708 993

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	25 667
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 369 288	1 426 987
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 369 288	1 452 654

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,89%	2025-12-02	13 213 750	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-06-03	27 940 024	0
Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,25%	2025-01-30	11 988 125	322 500
SBAB	3,87%	2026-11-12	21 349 052	1 660 000
SBAB	3,82%	2025-11-12	10 783 307	0
Stadshypotek AB	0,61%	2025-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	0,7%	2025-04-30	2 325 000	750 000
Stadshypotek AB	2,89%	2025-12-30	3 578 440	0
			121 177 698	2 732 500

Långfristig del	39 689 052
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 660 000
Lån som ska konverteras inom ett år	79 828 646
Kortfristig del	81 488 646
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 732 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 930 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,89%	2025-12-02	13 213 750	0
Stadshypotek AB	2,9%	2025-06-03	27 940 024	0
Stadshypotek AB	3,47%	2027-03-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	3,25%	2025-01-30	11 988 125	322 500
SBAB	3,87%	2026-11-12	21 349 052	1 660 000
SBAB	3,82%	2025-11-12	10 783 307	0
Stadshypotek AB	0,61%	2025-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	0,7%	2025-04-30	2 325 000	750 000
Stadshypotek AB	2,89%	2025-12-30	3 578 440	0
			121 177 698	2 732 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 660 000
Lån som ska konverteras inom ett år	79 828 646
Kortfristig del	81 488 646

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>			
Depositioner	1 006 989	1 036 188	
Momsskuld	440 987	447 914	
Källskatt	792	16 909	
Inre fond	1 425 542	1 445 189	
Övriga kortfristiga skulder	191 201	167 160	
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 065 511	3 113 360	

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter	3 125 015	2 819 265	
Upplupna räntekostnader	169 591	168 403	
Övriga upplupna kostnader	3 661 689	4 122 192	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	6 956 295	7 109 860	

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Gesouli
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-16 kl. 11:22:36



SANDRA FOWLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:43:45



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 11:29:51



KARIN FÄLLDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 10:49:33



DANIEL BAJNOCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 19:18:59



LISA ARLASJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:09:00



FILIPA SPAJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 18:24:25



ALEXANDRA SMEEDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:23:37



EWA GESOULI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 20:03:32



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:17:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EWA GESOULI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 20:05:12



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 08:13:15



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.