



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Banjon



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Banjon med säte i Sandviken org.nr. 785500-0068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Banjon 1	1966-01-01	1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam (Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring). I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 616

Totalt 52 objekt **5 616**

Föreningens lägenheter fördelas på: 52 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sandviken Cittran GA:2	G:A	716413-6983	52/101	Gemensamma tekniska anordningar för mottagande av vattenburen värme och varmvatten med tillhörande ledningar o dyl

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Lind	Ordförande
Tomas Andersson	Ledamot
Andreas Andersson	Ledamot
David Lindén	Ledamot
Kjell Gustafsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Lind samt Kjell Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Lind, Tomas Andersson och David Lindén.

Revisorer har varit: Mounir Touzani vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Roudi Harsan (sammanställande) och Joakim Westlund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-29. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +18,2%.

En förändring av årsavgiften med +14,4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-13.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Byte av fasadpanel på samtliga fastigheter.
2023	Reparationer av skador på fasad på samtliga fastigheter. Byte av ventiler (p.g.a. läckage) på inkommande/utgående värmestammar i lägenhet 9 och 11 A.
2024	Konsolidering av soprum p.g.a. krav på utökad sopsortering (tillkommande pappers- och plastförpackningar). Enskilt rum för glas/metall/tidningar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:



Årtal	Åtgärd
2025-26	Byte fjärrvärmecentral
2029	Relining

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	82	-28	6	9	47
Skuldsättning, kr/kvm	683	710	700	726	752
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	683	710	700	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	275	283	248	245	227
Årsavgifter, kr/kvm	578	489	433	400	400
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	578	491	429	408	411
Nettoomsättning, tkr	3 246	2 755	2 410	2 294	2 308
Resultat efter finansiella poster, tkr	307	-457	-123	-85	-2 175
Soliditet, %	-34	-45	-28	-24	-20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

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.

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	910 000	0	0	910 000
Underhållsfond, kr	0	0	169 000	169 000
S:a bundet eget kapital, kr	910 000	0	169 000	1 079 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 956 114	-457 043	-169 000	-2 582 157
Årets resultat, kr	-457 043	457 043	307 335	307 335
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 413 157	0	138 335	-2 274 822
S:a eget kapital, kr	-1 503 157	0	307 335	-1 195 822

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169.000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 413 157
Årets resultat, kr	307 335
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 105 822

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 274 822

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 246 450	2 754 841
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 246 450	2 754 841
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 440 570	-2 710 320
Övriga externa kostnader	Not 4	-132 399	-127 642
Personalkostnader	Not 5	-40 780	-40 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-153 430	-153 430
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 767 179	-3 032 210
RÖRELSERESULTAT		479 271	-277 369
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 169	649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 105	-180 323
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-171 936	-179 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		307 335	-457 043
ÅRETS RESULTAT		307 335	-457 043



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	2 615 408	2 768 838
Summa materiella anläggningstillgångar		2 615 408	2 768 838
Summa anläggningstillgångar		2 615 408	2 768 838
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 258	4 400
Övriga fordringar	Not 8	763 206	461 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	105 117	100 856
Summa kortfristiga fordringar		873 581	566 971
Kassa och bank	Not 10	3 995	3 995
Summa kassa och bank		3 995	3 995
Summa omsättningstillgångar		877 576	570 966
SUMMA TILLGÅNGAR		3 492 984	3 339 804



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

910 000

910 000

Fond för yttre underhåll

169 000

0

Summa bundet eget kapital

1 079 000

910 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 582 157

-1 956 114

Årets resultat

307 335

-457 043

Summa ansamlad förlust

-2 274 822

-2 413 157

Summa eget kapital**-1 195 822****-1 503 157**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

0

3 987 500

Summa långfristiga skulder

0

3 987 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 837 500

0

Leverantörsskulder

52 564

109 126

Skatteskulder

64 574

38 063

Övriga kortfristiga skulder

Not 12

216 227

225 447

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

517 941

482 824

Summa kortfristiga skulder

4 688 806

855 460

Summa skulder**4 688 806****4 842 960****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****3 492 984****3 339 804**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	479 271	-277 369
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	153 430	153 430
	632 701	-123 939
Erhållen ränta	1 169	649
Erlagd ränta	-172 189	-201 153
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	461 681	-324 443
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 248	-5 576
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-5 070	43 420
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	426 362	-286 599
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-150 000	58 675
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-150 000	58 675
ÅRETS KASSAFLÖDE	276 362	-227 924
Likvida medel vid årets början	445 662	673 586
Likvida medel vid årets slut	722 024	445 662
	276 362	-227 924

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 244 800	2 745 600
Hysesintäkt övrigt	600	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 050	9 241
	3 246 450	2 754 841

I Årsavgift ingår el, värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-65 270	-162 880
El	-92 758	-97 443
Uppvärmning	-1 029 036	-1 094 670
Vatten	-420 725	-396 801
Renhållning	-98 373	-98 223
TV, bredband, iptelefoni	-146 576	-142 796
Förvaltningskostnader	-168 185	-219 612
Försäkringar	-89 484	-80 749
Fastighetsskatt	-314 730	-240 830
Periodiskt underhåll	0	-148 075
Övriga driftskostnader	-15 433	-28 241
	-2 440 570	-2 710 320
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-148 075
	0	-148 075

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 125	0
Övriga förvaltningskostnader	-90 974	-91 804
Kostnader överlåtelse och panter	0	-9 188
Medlemsavgifter HSB	-23 300	-26 650
	-132 399	-127 642

Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 500	-25 900
Övriga arvoden	-1 800	0
Revisionsarvode	-3 000	-6 400
Sociala avgifter	-8 480	-8 518
	-40 780	-40 818

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-123 430	-123 430
Markanläggningar	-30 000	-30 000
	-153 430	-153 430

2024-12-31

2023-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 509 719	6 509 719
Ingående anskaffningsvärde mark	312 000	312 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	600 000	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 421 719	7 421 719

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 382 881	-4 259 451
Årets avskrivningar byggnader	-123 430	-123 430
Ingående avskrivningar markanläggningar	-270 000	-240 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-30 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 806 311	-4 652 881

Utgående redovisat värde**2 615 408** **2 768 838**

Redovisade värden byggnader	2 003 408	2 126 838
Redovisade värden mark	312 000	312 000
Redovisade värden markanläggningar	300 000	330 000

Fastighetsbeteckning: Banjon 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1967	32 864 000	9 100 000	41 964 000	31 993 000
		32 864 000	9 100 000	41 964 000	31 993 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 448 300	5 448 300
Summa ställda säkerheter	5 448 300	5 448 300

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	718 029	441 667
Skattekonto	45 177	2 556
Övriga fordringar	0	17 492
	763 206	461 715

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Försäkring	30 672	28 140
HSB	31 138	29 912
Övrigt	43 307	42 804
	<u>105 117</u>	<u>100 856</u>

Not 10 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	3 995	3 995
	<u>3 995</u>	<u>3 995</u>

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 337-7553	4,38%	2025-03-30	3 837 500	150 000
			3 837 500	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **3 837 500**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 837 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **4,38%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **600 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **3 087 500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond	216 227	225 447
	<u>216 227</u>	<u>225 447</u>

	2024-12-31	2023-12-31
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	1 401	485
Förutbetalda årsavgifter och hyror	301 513	258 820
El, Fjärrvärme, Vatten	158 567	187 569
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 460	35 950
	517 941	482 824

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Andersson

.....
David Lindén

.....
Stefan Lind

.....
Tomas Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mounir Touzani
Revisor vald av föreningsstämman

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Banjon i Sandviken, org.nr. 785500-0068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Banjon i Sandviken 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Banjon i Sandviken 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mounir Touzani
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Banjon signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN LIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 12:04:16



ANDREAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:41:27



TOMAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 13:22:57



DAVID LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:03:46



MOUNIR TOUZANI IDRISSE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:34:39



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:44:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Banjon signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MOUNIR TOUZANI IDRISSE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:36:04



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:43:33



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.