



Org Nr: 702000-1140

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm

Org.nr: 702000-1140

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse 2021

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31:

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Bandlisten 1, 2022-06-30

Glasteglet 2, 2022-09-30

Stjärnvalvet 1, 2023-03-31

Kryssvalvet 5, 2023-03-31

Löpskiftet 1, 2023-06-30

Rullskiftet 2, 2023-06-30

Murbruket 1, 2024-03-31

Pettringen 2, 2034-09-30

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostäder, bostadsrätter	562	32 383
Bostäder, hyresrätter	1	74
Lokaler, hyresrätter	60	6 133
Föreningslokaler	2	290
Förråd	57	
Garageplatser	49	
Parkeringsplatser	111	

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

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

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2021-01-01 till 2021-06-07 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under perioden 2021-06-07 till 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Annelie Holmberg	Ledamot
Axana Hagggar	Ledamot
Bastiaan Voorn	Ledamot
Daniel Bajnoci	Ledamot
Filippa Spajic	Ledamot
Heiko Droste	Ledamot
Morgan Öberg	Ledamot
Ulf Husén	Ledamot
Stefan Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Bajnoci, Filippa Spajic, Heiko Droste och Morgan Öberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Axana Hagggar, Morgan Öberg, Monica Kumlin och Ulf Husén under perioden 2021-01-01 – 2021-06-07 och därefter Axana Hagggar, Morgan Öberg och Ulf Husén. Teckning sker två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen består av Amal Babeker Ali och Peter Isotalo.

Anställda

Föreningen har 3 heltidsanställda vilka jobbar till 100 % med fastighetsskötsel.

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit vakanta.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*Årsavgifter*

Under 2021 har årsavgifterna höjts med två procent. Från och med 1 april 2022 höjs årsavgifterna med 2 %.

Förnyelser av tomträtter

Föreningen har inte accepterat Stockholms stads erbjudande om avgälder för föreningens tomträtter då föreningen menar att avgäldsnivån inte har stöd i lagen. Frågan kommer nu att prövas i Mark- och miljödomstolen. Föreningen har också blivit medlemmar i Tomträttsupproret.

Omvandling av lokaler till bostadsrätter

Föreningen har fortsatt att omvandla lokalyta till bostadsrätter. Under sommaren 2021 påbörjades arbete med att omvandla ytterligare två lokaler till bostadsrätter enligt stämmans beslut året innan. Dessa projekt avslutas under våren 2022. Omvandlingen genomförs genom att föreningen upplåter lokal till företag som är specialiserade på lokalomvandling som genomför arbetet och ansvara för försäljning. Syftet är att minimera föreningens risktagande i samband med projekten.

Medlemsundersökning

Under året har en medlemsundersökning genomförts bland föreningens medlemmar. Undersökningen är ett verktyg för utveckling av föreningen.

Coronapandemin

Coronapandemin har påverkat verksamheten i föreningen som följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och allmänna råd. Föreningen har under perioder beslutat att inte hyra ut föreningslokalen med hänsyn till smittspridningen i samhället. Föreningen har även vidtagit åtgärder för att begränsa kontakten mellan föreningens medarbetare och medlemmarna.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2021 och hölls utomhus på grund av coronapandemin. Vid stämman deltog 45 medlemmar varav 46 var röstberättigade varav en företrädare med fullmakt. Under året har ingen extrastämma genomförts.

Underhåll

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Syfte med planen är att säkerställa att det finns medel för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under år 2020 gjordes en uppdatering av underhållsplanen för att bli lättare att följas upp. Stadseenliga fastighetsbesiktning har genomförts av föreningens förvaltare under våren 2021.

Fönster

Under våren 2020 inleddes arbetet med att byta drygt 2800 fönster och 480 balkongdörrar i föreningen. Under hösten gick den valda entreprenören i konkurs. Styrelsen arbetade intensivt för att hitta en lösning med ambition att återstarta entreprenaden så snabbt som möjligt och för att undvika att föreningen drabbades ekonomiskt. Efter ett stopp på drygt åtta veckor kunde projektet rulla igång igen med en ny entreprenör utan högre beräknade kostnader för föreningen. Projektet färdigställs under våren 2022.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2022	Fönster	Byte av fönster från två-glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning. Förstudie påbörjad 2016. Arbetet beräknas färdigställas under våren 2022.
2021-2022	Digital trapphus-kommunikation	Samtliga trappuppgångar (69 st) förses med digitala skärmar för att underlätta kommunikation inom föreningen. Arbetet avslutas under våren 2022.
2021-	Avfallshantering	Föreningen har inlett ett arbete med en översyn av avfallshanteringen inom föreningen med kompostering av matavfall.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017-2021	Renovering av avloppsrör	2017 åtgärdades horisontella stammar under en fastighet. Resterande har åtgärdats och avslutades under 2021.
2020-2021	LED-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 utbyta i delar av föreningen.
2014-2016	Kommersiella lokaler.	Hyresgäst Anpassning och underhåll. Detta inkluderar också ett nytt skyltsystem i centrum.
2015	Lekplatser	Ombyggnad av lekplatser för att uppfylla nya lagkrav.
2015	Mark	Föryngringsarbete av grönytor och trädvård.

Myndighetsåtgärder

Skyddsrum

Föreningen har genomfört lagstadgad kontroll av skyddsrum och därefter vidtagit erforderliga åtgärder. Ett skyddsrum ska kontrolleras genom återkommande besiktning cirka var tionde år. Under 2020-2021 har samtliga av föreningens skyddsrum åtgärdats.

Obligatorisk ventilationskontroll

Under slutet av 2021 påbörjades obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i föreningen som är ett myndighetskrav. Målet med funktionskontrollen är att utreda om ventilationssystemet fungerar tillfredsställande och uppfyller de krav som ställdes vid den tid anläggningen byggdes. Kontrollen kommer att avslutas under våren 2022 och därefter kommer eventuella brister att åtgärdas.

Hållbarhet

Ekonomi

Förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

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

Medlemsinformation

Föreningen hade 748 (734) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021. Under året har 65 (50) överlåtelser skett. Inom parentes anges jämförelse med 2020.

Översikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal för året 2021. Att ta med i beräkningen är inflyttning skett januari-februari och att intäkterna inte avser 12 månader fullt ut, likaså föreningens kostnader.

Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	247	280	272	224	197
Skuldsättning, kr/kvm	3 450	2 996	2 662	2 705	2 750
Räntekänslighet, %	6%	5%	5%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	201	181	190	192	189
Driftskostnad, kr/kvm*	546	507	496	510	534
Årsavgifter, kr/kvm	727	710	696	682	668
Totala intäkter, kr/kvm*	829	812	792	758	758

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	32 405	31 724	30 898	29 573	29 616
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 974	4 305	3 126	4 441	102
Soliditet %	30%	31%	31%	30%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Energikostnader

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

Totala driftkostnader

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

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		32 405 318
Rörelsekostnader	-	27 050 614
Finansiella poster	-	1 380 474
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		3 974 231
Planerat underhåll	+	1 146 408
Avskrivningar och utrangeringar	+	4 482 463
Årets sparande		9 603 102
Årets sparande per kvm total yta		247

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 023 830	37 770 603	4 597 603	9 647 633	4 304 568
Reservering till fond 2021			2 892 000	-2 892 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 146 408	1 146 408	
Balanserad i ny räkning				4 304 568	-4 304 568
Upplåtelse lägenheter	4 055	1 660 945			
Årets resultat					3 974 231
Belopp vid årets slut	1 027 885	39 431 548	6 343 194	12 206 609	3 974 231

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

Balanserat resultat	13 952 201
Årets resultat	3 974 231
Reservering till underhållsfond	-2 892 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 146 408
Summa till stämmans förfogande	16 180 840

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	16 180 840
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	32 405 318	31 723 650
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-18 183 566	-16 821 367
Övriga externa kostnader	Not 3	-650 007	-572 065
Planerat underhåll		-1 146 408	-2 387 275
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 588 169	-2 479 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 482 463	-4 203 086
Summa rörelsekostnader		-27 050 614	-26 463 026
Rörelseresultat		5 354 705	5 260 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 635	7 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 387 109	-963 257
Summa finansiella poster		-1 380 474	-956 056
Årets resultat		3 974 231	4 304 568

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	155 564 618	121 130 980
Inventarier och maskiner	Not 8	477 454	659 810
Pågående nyanläggningar	Not 9	40 864 722	53 123 165
		<u>196 906 794</u>	<u>174 913 955</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>196 908 294</u>	<u>174 915 455</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		237 040	288 268
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 908 577	7 533 035
Placeringskonto HSB Stockholm		2 806	2 803
Övriga fordringar	Not 11	166 576	22 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 387 886	1 264 987
		<u>9 702 886</u>	<u>9 111 615</u>
Kassa och bank	Not 13	300	224
Summa omsättningstillgångar		<u>9 703 186</u>	<u>9 111 839</u>
Summa tillgångar		<u>206 611 479</u>	<u>184 027 294</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 027 885	1 023 830
Upplåtelseavgifter		39 431 548	37 770 603
Yttre underhållsfond		6 343 194	4 597 603
		<u>46 802 627</u>	<u>43 392 036</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 206 609	9 647 633
Årets resultat		3 974 231	4 304 568
		<u>16 180 840</u>	<u>13 952 201</u>
Summa eget kapital		<u>62 983 467</u>	<u>57 344 236</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	74 398 149	63 419 059
		<u>74 398 149</u>	<u>63 419 059</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	59 733 269	53 070 455
Leverantörsskulder		727 509	2 887 002
Skatteskulder		71 834	157 427
Fond för inre underhåll		1 506 616	1 535 918
Övriga skulder	Not 16	1 354 555	1 155 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	5 836 080	4 457 816
		<u>69 229 863</u>	<u>63 263 999</u>
Summa skulder		<u>143 628 012</u>	<u>126 683 058</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>206 611 479</u>	<u>184 027 294</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 974 231	4 304 568
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 482 463	4 203 086
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 456 694	8 507 655
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-215 726	-74 874
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-696 950	724 854
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 544 018	9 157 635
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-26 475 301	-28 717 846
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-26 475 301	-28 717 846
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	17 641 904	12 991 904
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	1 665 000	1 890 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	19 306 904	14 881 904
Årets kassaflöde	375 621	-4 678 308
Likvida medel vid årets början	7 536 063	12 214 370
Likvida medel vid årets slut	7 911 683	7 536 063

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,93 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 530 800	23 002 682
Hyrer	8 838 198	8 603 175
Övriga intäkter	560 290	595 615
Bruttoomsättning	32 929 288	32 201 472
Avgifts- och hyresbortfall	-523 970	-477 622
Hyresförluster	0	-200
	32 405 318	31 723 650
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	781 323	766 209
Reparationer	1 930 275	1 604 945
El	922 220	906 850
Uppvärmning	5 995 750	5 356 560
Vatten	1 065 051	909 987
Sophämtning	668 499	733 582
Fastighetsförsäkring	577 039	431 744
Kabel-TV och bredband	177 104	175 422
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 246 410	1 235 382
Förvaltningsarvoden	2 285 899	2 161 653
Tomträttsavgäld	2 399 900	2 399 900
Övriga driftkostnader	134 096	139 135
	18 183 566	16 821 367
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	62 718	54 234
Förbrukningsinventarier och varuinköp	184 494	93 533
Administrationskostnader	158 879	152 078
Extern revision	33 619	32 274
Konsultkostnader	6 357	116 517
Medlemsavgifter	203 940	123 430
	650 007	572 065
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	373 625	424 574
Revisionsarvode	18 000	18 000
Övriga arvoden	22 500	36 600
Löner och övriga ersättningar	1 118 065	1 145 243
Sociala avgifter	500 961	422 558
Uttagsbeskattning	389 654	350 770
Pensionskostnader och förpliktelser	48 476	43 211
Övriga personalkostnader	116 889	38 276
	2 588 169	2 479 232

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 541	4 656
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	3
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 062
Övriga ränteintäkter	2 092	1 480
	6 635	7 200
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 082 112	962 465
Övriga räntekostnader	304 997	792
	1 387 109	963 257

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	207 537 508	207 537 508
Årets investeringar	38 733 744	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 271 252	207 537 508
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-86 406 528	-82 395 673
Årets avskrivningar	-4 300 106	-4 010 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 706 634	-86 406 528
Utgående bokfört värde	155 564 618	121 130 980
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	271 000 000	271 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	214 000 000	214 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 800 000	14 800 000
Summa taxeringsvärde	528 800 000	528 800 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 205 090	3 205 090
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 205 090	3 205 090
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 545 280	-2 353 048
Årets avskrivningar	-182 357	-192 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 727 636	-2 545 280
Bokfört värde	477 454	659 810
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	53 123 165	24 405 318
Årets investeringar	-12 258 443	28 717 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 864 722	53 123 165
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	76	22 521
Övriga fordringar	166 500	0
	166 576	22 521
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 387 886	1 264 987
	1 387 886	1 264 987

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Handelsbanken	300	224			
		300	224			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	32513034	0,31%	2022-03-30	25 069 052	400 000
	SBAB	32513069	0,31%	2022-03-30	11 068 307	285 000
	Stadshypotek AB	264730	1,28%	2022-12-01	13 780 000	755 000
	Stadshypotek AB	276161	1,49%	2023-01-30	12 955 625	322 500
	Stadshypotek AB	433421	0,93%	2024-06-01	12 940 024	0
	Stadshypotek AB	433565	0,93%	2024-06-01	15 000 000	0
	Stadshypotek AB	466679	0,44%	2022-12-30	8 743 410	219 960
	Stadshypotek AB	475428	0,61%	2025-03-01	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	481543	0,47%	2023-03-30	20 000 000	0
	Stadshypotek AB	485086	0,70%	2025-04-30	4 575 000	750 000
					134 131 418	2 732 460
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					120 469 118
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					74 398 149
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				139 147 300	124 238 900
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				59 733 269	53 070 455
					59 733 269	53 070 455
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				944 447	982 838
	Momsskuld				388 309	146 868
	Källskatt				21 539	24 610
					1 354 295	1 154 316
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				71 690	70 709
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 830 277	2 771 524
	Övriga upplupna kostnader				2 934 113	1 616 388
					5 836 080	4 458 621

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annelie Holmberg

.....
Axana Haggar

.....
Bastiaan Voorn

.....
Daniel Bajnoci

.....
Filipa Spajic

.....
Heiko Droste

.....
Morgan Öberg

.....
Stefan Johansson

.....
Ulf Husén

.....
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bandhagen i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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.

Stockholm den / 2022

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

.....
Ewa Gesouli
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-04-21 kl. 13:10:11



HEIKO DROSTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 14:24:31



STEFAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 08:13:10



ULF HUSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 21:51:59



BASTIAAN VOORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 21:26:01



DANIEL BAJNOCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 19:07:24



AXANA HAGGAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 20:23:06



ANNELIE HOLMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 08:34:07



FILIPA SPAJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 16:41:05



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 09:35:41



EWA GESOULI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-23 kl. 10:33:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Bandhagen i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 09:32:25



EWA GESOULI

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 17:41:34

