



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf 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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 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	2024-03-31	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**

** för mer information om förnyelse av tomträtterna, se väsentliga händelser.*

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
562	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32 383
58	lokaler (hyresrätt) *	7 007
49	garageplatser	120
111	p-platser	0
Totalt 780 objekt		39 510

* inkluderar förråd och föreningslokal

Föreningens lägenheter fördelas på: **4 st 0 rok**, 113 st 1 rok, 232 st 2 rok, 186 st 3 rok, 15 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		Anordningar för sophantering(sk mobilt sopsugsystem)med tillbehör, Centralantennanläggning(kabel tv-anläggning). Parkeringsdäck med tillhörande angöringsytor mm. Trafikytor och dagvattenbrunnar och ledningar. Gångytor samt spill-och dagvattenservisledning inom färgfotot mm
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Morgan Öberg	Ordförande	2020-06-26	
Ulf Husén	Ledamot	2019-09-30	
Heiko Droste	Ledamot	2020-07-01	
Annelie Holmberg	Ledamot	2017-12-13	2023-05-31
Stefan Johansson	Ledamot	2016-06-01	
Axana Haggar	Ledamot	2016-06-01	2023-05-31
Gustaf Danielsson	Ledamot	2023-05-31	
Alexandra Smeeden	Ledamot	2023-05-31	
Bastiaan Voorn	Ledamot	2021-06-14	
Daniel Bajnoci	Ledamot	2020-06-26	
Filipa Spajic	Ledamot	2021-06-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Daniel Bajnoci, Heiko Droste, Filipa Spajic, Gustaf Danielsson, Bastiaan Voorn.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Husén, Axana Haggar, Morgan Öberg och Daniel Bajnoci.

Revisorer har varit Ewa Gesouli med Ulf Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Peter Isotalo (sammankallande), Stina Christersson, Axana Haggar samt Marcus Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med 5 %. Från och med den 1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 4 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-28.

Kvartersmöten och medlemsinformation

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.

För att ge mer information om vad som händer i föreningen har utgivningen av föreningens nyhetsbrev utökats från fyra gånger per år till en månadsbrev.

Förnyelser av tomträtter

Föreningen accepterade inte Stockholms stads erbjudande inför förnyelse av tomträtterna. Detta då föreningen ansett att dessa varit för höga. En process har därför pågått under 2022 och 2023 i syfte att pröva stadens rätt att höja avgälderna på det sätt som man velat. Efter samtal med staden har förenigen valt att förlika vilket ger en besparing på cirka 330 000 kronor per år under de närmaste tio åren jämfört med stadens ursprungliga erbjudande.

Försäljning av hyreslägenhet

Föreningen har ombildat den sista hyresrätten inom föreningen till bostadsrätt. Försäljningen skedde under våren 2023 med en försäljningssumma på 2,9 miljoner kronor.

Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning

Under hösten gick föreningen över till upphandlad fastighetsskötsel och utemiljö som numera sköts av SBC. Tidigare har förenigen haft tre tjänster som ansvarat för dessa frågor.

Sedan 1 januari har föreningen förnyat samarbetsformerna med HSB för fastighetsförvaltningen. Genom det nya avtalet får styrelsen en mer strategisk roll medan mer av det dagliga beslutsfattandet hamnar på förvaltaren.

Underhålls- och investeringsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Syfte med planerna är att säkerställa att det finns

medel för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Investeringsplanen redovisar större åtgärder som kräver investering. Stadseenliga fastighetsbesiktning har genomförts under våren.

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

Årtal	Ändamål
2019-2022	Fönster: Byte av fönster från två-glas till en modern energieffektiv och bullerisolerande lösning. Förstudie påbörjad 2016. Arbetet färgställdes under våren 2022.
2021-2022	Trapphus: Samtliga trappuppgångar (69 stycken) förses med digitala skärmar för att underlätta kommunikation inom föreningen. Arbetet avslutas under våren 2022.
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.
2017-2018	Värme: Termostatventiler utbyta i delar av föreningen.
2015-2019	Värme: Värmecentraler åtgärdade.
2015-2019	Skalskydd: Bokning- och passersystem bytta i entréer och tvättstugor.

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

Årtal	Ändamål
2021-	Avfall: Föreningen inväntar 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 hösten 2024. Föreningen har arbetat med analys och olika lösningsförslag under 2021-2023.
2023-2024	Värme: Injustering av värmesystem. Aktuellt efter genomfört fönsterbyte.
2023-2024	Värme: Radiatorventil (byte).
2024	Avlopp: Stamspolning.
2024	Utemiljö: Omplantering buskar, kompletteringssådd gräsytor.
2024	Tvättstuga: Utrustning tvättstuga (delvis byte).
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.
2026	Värme: Cirkulationspump, regler och styrventiler (byte).
2026	Fasad: Fasadarbeten (puts och strykning), Bandhagens centrum.
2026	Fasad: Takarbeten (justering och strykning), Bandhagens centrum.
2027	Tak: Takarbeten (justering/byte).
2028	Tvättstuga: Utrustning tvättstuga (delvis byte).

Redovisning av besiktningar och myndighetskrav

Energideklaration

Föreningen har tagit fram lagstadgad energideklaration. Nästa deklARATION ska upprättas under 2029.

Lekplatser

Föreningen besiktat lekplatser årligen och vidtar i samband med detta erforderliga åtgärder. Senaste besiktningen gjordes 2023.

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.

Skyddsrum

Föreningen har 21 skyddsrum. Lagstadgad kontroll av skyddsrum har genomförts och därefter vidtagit erforderliga åtgärder. Nästa besiktningstillfälle är under 2029.

Hållbarhet*Ekonomisk hållbarhet*

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

Miljö

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

Social hållbarhet

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 57 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 766 och under året har det tillkommit 72 och avgått 73 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 765.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	188	299	247	280	272
Skuldsättning, kr/kvm	3 201	3 342	3 450	2 996	2 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 827	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	5	5
Energikostnad, kr/kvm	225	191	201	181	190
Årsavgifter, kr/kvm	782	740	727	710	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	921	868	829	812	792
Nettoomsättning, tkr	34 556	34 367	32 405	31 724	30 898
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 060	5 948	3 974	4 305	3 126
Soliditet, %	34	33	30	31	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.

Upplysning vid förlust- negativt resultat : Föreningen har under flera år höjt avgiften för att finansieras föreningens investeringar. Årets förlust var budgeterad och finansieras med höjda avgifter kommande år i linje med tidigare höjningar.

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	1 027 885	0	2 169	1 030 054
Upplåtelseavgifter, kr	39 431 548	0	2 947 831	42 379 379
Underhållsfond, kr	9 314 228	0	2 599 629	11 913 857
S:a bundet eget kapital, kr	49 773 661	0	5 549 629	55 323 290
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 209 806	5 947 863	-2 599 629	16 558 040
Årets resultat, kr	5 947 863	-5 947 863	-1 060 156	-1 060 156
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 157 669	0	-3 659 785	15 497 884
S:a eget kapital, kr	68 931 330	0	1 889 844	70 821 174

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 715 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 115 371 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	19 157 669
Årets resultat, kr	-1 060 156
Reservation till underhållsfond, kr	-4 715 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 115 371
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 497 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 497 884
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	34 556 432	32 449 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 089 619	1 917 454
Summa Rörelseintäkter		35 646 050	34 366 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 107 751	-18 078 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 016 241	-1 228 502
Personalkostnader	Not 6	-2 690 776	-2 493 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 233 287	-5 550 405
Summa Rörelsekostnader		-33 048 055	-27 350 376
Rörelseresultat		2 597 995	7 016 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 346	8 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 693 498	-1 076 756
Summa Finansiella poster		-3 658 151	-1 068 649
Resultat efter finansiella poster		-1 060 156	5 947 863
Resultat före skatt		-1 060 156	5 947 863
Årets resultat		-1 060 156	5 947 863

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	185 151 510	191 355 217
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	356 646	386 226
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	7 791 914	1 760 732
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		193 300 070	193 502 175

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar

193 301 570 193 503 675

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		261 703	217 309
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 708 993	13 914 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 452 654	1 933 420
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 423 350	16 065 346

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		6 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank		400	300
<i>Summa Kassa och bank</i>		400	300

Summa Omsättningstillgångar

14 423 750 16 065 646

Summa Tillgångar

207 725 320 209 569 321

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 409 433	40 459 433
Fond för yttre underhåll	11 913 857	9 314 228
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	55 323 290	49 773 661

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 558 040	13 209 806
Årets resultat	-1 060 156	5 947 863
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	15 497 884	19 157 669

Summa Eget kapital**70 821 174****68 931 330**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	61 249 549	84 360 823
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		61 249 549	84 360 823

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	62 660 649	47 281 875
Leverantörsskulder		2 656 107	1 382 021
Skatteskulder		114 622	62 380
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 113 360	2 806 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	7 109 860	4 744 076
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		75 654 597	56 277 168

Summa Skulder**136 904 146****140 637 991****Summa Eget kapital och skulder****207 725 320****209 569 321**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 597 995	7 016 512
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 233 287	5 550 405
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 233 287	5 550 405
Erhållen ränta	9 679	8 107
Erlagd ränta	-3 525 095	-1 148 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 315 867	11 426 578
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	460 903	-370 451
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 830 252	-429 611
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	4 291 156	-800 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 607 023	10 626 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 031 182	-2 145 786
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 031 182	-2 145 786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 950 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 732 500	-2 488 720
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 782 500	-2 488 720
Årets kassaflöde	-1 206 660	5 992 009
Likvida medel vid årets början	13 903 693	7 911 683
Likvida medel vid årets slut	12 697 033	13 903 693

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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.

Beskattnings

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	25 331 638	23 959 682
	Hyror bostäder	5 571	62 400
	Hyror lokaler	7 603 469	6 866 917
	Hyror garage och parkeringsplatser	818 570	806 659
	Hyror vatten	587 640	584 085
	Hyror övrigt	274 389	270 813
	Övriga primära intäkter	614 914	616 231
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	35 236 191	33 166 787
	Hyresbortfall bostäder	-5 571	-31 460
	Hyresbortfall garage, lokaler, p-platser	-674 188	-685 893
	<i>Summa</i>	-679 759	-717 353
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	34 556 432	32 449 434
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	128 410	0
	Övriga sekundära intäkter	961 209	1 917 454
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 089 619	1 917 454
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 426 499	-880 009
	Snö och halk-bekämpning	-219 175	-47 575
	Reparationer	-1 622 902	-1 567 529
	Planerat underhåll	-2 115 371	-262 966
	Försäkringsskador	-306 734	-70 526
	El	-1 216 396	-1 074 746
	Uppvärmning	-6 194 883	-5 555 146
	Vatten	-1 315 559	-1 074 752
	Sophämtning	-982 098	-830 285
	Fastighetsförsäkring	-678 812	-612 918
	Kabel-TV och bredband	-185 547	-182 419
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 351 018	-1 305 602
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 947 287	-2 212 333
	Tomträttsavgäld	-2 492 032	-2 370 493
	Övriga driftkostnader	-53 438	-31 136
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-22 107 751	-18 078 436

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 460
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-499 559	-210 091
	Administrationskostnader	-651 611	-455 067
	Extern revision	-40 379	-37 932
	Konsultkostnader	-327 732	0
	Medlemsavgifter	-148 140	-172 850
	Föreningsverksamhet	-156 809	-57 389
	Övriga förvaltningskostnader	-192 011	-292 712
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 016 241	-1 228 502

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-21 300	-21 300
	Övriga arvoden	-450 648	-442 769
	Löner och övriga ersättningar	-1 280 070	-1 199 484
	Sociala avgifter	-443 117	-361 921
	Uttagsbeskattning	-398 143	-368 817
	Övriga personalkostnader	-97 498	-98 742
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 690 776	-2 493 033

Föreningen har haft tre fastighetsskötare anställda under året men övergått till upphandlad fastighetsskötsel.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 754	4 663
	Ränteintäkter HSB bunden placering	25 667	10
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 925	3 434
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	35 346	8 107

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 687 408	-1 076 027
	Övriga räntekostnader	-6 090	-729
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 693 498	-1 076 756

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	287 462 295	246 271 252
	Årets investeringar	0	41 191 043
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	287 462 295	287 462 295
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-96 107 078	-90 706 634
	Årets avskrivningar	-6 203 707	-5 400 444
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-102 310 785	-96 107 078
	<i>Utgående redovisat värde</i>	185 151 510	191 355 217
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	<i>Summa</i>	639 800 000	639 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	139 147 300	139 147 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	139 147 300	139 147 300
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 263 823	3 205 090
	Årets investeringar	0	58 733
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 263 823	3 263 823
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 877 597	-2 727 636
	Årets avskrivningar	-29 580	-149 961
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 907 177	-2 877 597
	<i>Utgående redovisat värde</i>	356 646	386 226
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 760 732	40 864 722
	Årets investeringar	6 031 182	0
	Omklassificering till byggnad	0	-39 103 990
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	7 791 914	1 760 732

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	6 696 633	13 903 393
Övriga fordringar	12 360	11 225
<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 708 993	13 914 618

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	25 667	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 426 987	1 933 420
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 452 654	1 933 420

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,43%	2024-03-28	20 000 000	0
Stadshypotek AB	4,49%	2024-01-30	12 310 625	322 500
Stadshypotek AB	4,3%	2024-12-30	3 578 440	0
Stadshypotek AB	4,46%	2024-12-02	13 213 750	0
Stadshypotek AB	0,7%	2025-04-30	3 075 000	750 000
Stadshypotek AB	0,61%	2025-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	0,93%	2024-06-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	0,93%	2024-06-01	12 940 024	0
SBAB	3,82%	2025-11-11	10 783 307	0
SBAB	3,87%	2026-11-11	23 009 052	1 660 000
			123 910 198	2 732 500

Långfristig del	44 457 359
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 410 000
Lån som ska konverteras inom ett år	77 042 839
Kortfristig del	79 452 839
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	3,09%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,43%	2024-03-28	20 000 000	0
Stadshypotek AB	4,49%	2024-01-30	12 310 625	322 500
Stadshypotek AB	4,3%	2024-12-30	3 578 440	0
Stadshypotek AB	4,46%	2024-12-02	13 213 750	0
Stadshypotek AB	0,7%	2025-04-30	3 075 000	750 000
Stadshypotek AB	0,61%	2025-03-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	0,93%	2024-06-01	15 000 000	0
Stadshypotek AB	0,93%	2024-06-01	12 940 024	0
SBAB	3,82%	2025-11-11	10 783 307	0
SBAB	3,87%	2026-11-11	23 009 052	1 660 000
			123 910 198	2 732 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

2 410 000

Lån som ska konverteras inom ett år

77 042 839

Kortfristig del

79 452 839

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	1 036 188	981 193
Momsskuld	447 914	222 763
Källskatt	16 909	16 724
Inre fond	1 445 189	1 481 027
Övriga kortfristiga skulder	167 160	105 109
<i>Summa Övriga skulder</i>	3 113 360	2 806 816

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	2 819 265	2 858 077
Upplupna räntekostnader	168 403	0
Övriga upplupna kostnader	4 122 192	1 885 999
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	7 109 860	4 744 076

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 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 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 2023 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewa Gesouli
Av föreningen vald revisor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.