

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
297 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1856 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
3%



ENERGIKOSTNAD
141 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSVIGT
702 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika

Org nr 772000-0624

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Arvika ort får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med fastigheter i Arvika, Bindaren 3 och Räfsan 1, som stod färdigställd år 1958. Fastigheterna består av 209 bostäder på totalt 12 080,5 m² samt 4 uthyrningslokaler. Föreningen har även 76 st bilplatser och 30 garage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har HSB Normalstadgar 2011 version 5.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020. Under verksamhetsåret har 11 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Torbjörn Stake med Jakob Fryklund och John-Erik Kihlstadius som suppleanter.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Torbjörn Stake	ordförande	i tur att avgå
Jakob Fryklund	vice ordförande	
Anette Månsson	sekreterare	
Robin Wikman	ledamot	i tur att avgå
Sten-Rune Olsson	ledamot	
Mats Nilsson	utsedd av HSB Värmland	
Malin Johansson	suppleant	

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Torbjörn Stake, Jakob Fryklund, Anette Månsson och Sten-Rune Olsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Gunnar Eriksson och Carl-Göran Svensson.

Revisorer: Revisorer har varit Jan Hellström vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Torbjörn Stake varit under året. Fastighetsskötseln har utförts av Jakob Fryklund och Peter Nord. Lokalvårdare har varit Katarzyna Synak.

Försäkring : Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Arvika Teknik, Nordic Green Energy,	El och nät
Arvika Fjärrvärme	Fjärrvärme
Arvika Teknik	Vatten
ComHem	Tv/bredband och telefoni
Frost Alarm	Bevakning/portlås
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Telia	Tv/bredband och telefoni

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ny Fasad, fönster, kök och bad	1991-1993
Balkongtak	2005-2014
Passersystem	2007
LED belysning	2012-2015
Nya EC-fläktar	2010
Nya värmecirkulationspumpar	2011
Nya stammar	1991-1993
Hissar	1991-1993
Dränering	1991-1993
El	1991-1993
Ventilation	1991-1993
6 st värmepumpar (för värme och varmvatten) tvättstugor	1991-1993
Nya ytskikt i lägenheterna	1991-1993
Ombyggnation från fransk balkong i norrläge till balkong i österläge	1991-1993
Nya större balkonger på befintliga	1991-1993
Nya balkonger 12 st söderläge våningsplan 1 fördelat på 6 huskroppar	1991-1993
30 förlängda garage med portar fördelat på 6 hus	1991-1993
Reelining av avloppsrör	2015
Hissar	2018-2020

Stadageenlig besiktning: Årets stadageenliga fastighetsbesiktning har utförts i september 2020.

Reparationer: Under året har inga större oförutsedda reparationer utförts.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll/Investeringar: Under året har följande större underhåll/investeringar utförts:

Byte Hissar Parkgatan 12 och 14 , ca 1 500 000 kr.

Solceller Parkgatan 12, 14 och 16, ca 550 000 kr

Värmepumpar Parkgatan 14 och 18, 400 000 kr

Måla tak Parkatan 12, 14 och 16, ca 500 000 kr

Grönområden, ca 100 000 kr

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av SWECO och styrelsen i oktober 2015 och senast uppdaterad i oktober 2020.

Enligt upprättad underhållsplan skall reelinig genomföras år 2030 till en kostnad av 8 milj kr.

Kommande underhåll/investering: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Låssystem Parkgatan 12-22 ca 400 st, ca 1 000 000 kr

Garage nya portar 30 st, ca 450 000 kr

Motorvärmarruttag p-platser nya Parkgatan 12,14 och 16, ca 300 000 kr

Asfaltering p-platser Parkgatan 12, 14 och 16, ca 100 000 kr

Grönområden Parkgatan 14 och 16, ca 100 000 kr

Tvätt balkong utsida öster väster Parkgatan 12-22, ca 60 000 kr

Vaktmästeriet renovering, ca 50 000 kr

Vattentankar 24 st

Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår under verksamhetsåret i genomsnitt till 702 kr/m² en höjning med 3 % jämfört med föreående år. Styrelsen beslutade att avgiften förblir oförändrad 2021. Månadsavgiften innefattar inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 426 883 kr. Under året har föreningen amorterat 241 056 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 93 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 18 (20) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 254 st varav röstberättigade medlemmar 207 st varav HSB Värmland utgör en medlem.



Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	8 561	8 341	8 318	8 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 612	1 553	829	848
Soliditet, %	55%	53%	51%	42%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	702	682	682	662
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad	1 856	1 876	1 896	2 801
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	370	427	430	443

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	829 785	5 908 649	22 030 272	1 553 183
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 553 183	-1 553 183
Avsättning framtida underhåll enligt plan		281 000	-281 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-897 502	897 502	
Årets resultat				1 612 307
Belopp vid årets utgång	829 785	5 292 147	24 199 956	1 612 307



Resultatdisposition

Balanserat resultat	23 583 456
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	897 502
Avsättning till underhållsfonden*	-281 000
Årets resultat	1 612 307
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	25 812 264

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **25 812 264**

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	8 561 452	8 341 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 398	1 206 646
Summa rörelseintäkter		8 764 850	9 548 039

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 778 595	-2 902 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-429 580	-402 238
Underhåll enligt plan	Not 6	-897 502	-1 140 720
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 697 306	-2 260 856
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 077 467	-969 993
Summa rörelsekostnader		-6 880 450	-7 676 278

Rörelseresultat**1 884 400****1 871 760****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 082	41 732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-303 175	-360 310
Summa finansiella poster		-272 093	-318 578

Årets resultat**1 612 307****1 553 183**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	46 618 034	41 200 588
Inventarier och installationer	Not 10	59 670	95 540
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	3 957 793
Summa materiella anläggningstillgångar		46 677 704	45 253 921

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 13	0	45 456
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	45 956

Summa anläggningstillgångar**46 678 204****45 299 877****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		3 247	2 326
Övriga kortfristiga fordringar		103 323	71 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	358 689	183 490
Summa kortfristiga fordringar		465 259	256 898

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 785	1 785
Summa kortfristiga placeringar		1 785	1 785

Kassa och bank

Kassa		1 392	654
Bank	Not 16	11 387 882	11 765 028
Summa kassa och bank		11 389 274	11 765 682

Summa omsättningstillgångar**11 856 318****12 024 365****Summa tillgångar****58 534 522****57 324 242**

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	829 785	829 785
Fond för yttre underhåll	5 292 147	5 908 649
Summa bundet eget kapital	6 121 932	6 738 434

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	24 199 956	22 030 272
Årets resultat	1 612 307	1 553 183
Summa fritt eget kapital	25 812 264	23 583 454

Summa eget kapital**31 934 195****30 321 888****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	22 185 827	13 367 004
Summa långfristiga skulder		22 185 827	13 367 004

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		241 056	9 300 935
Medlemmarnas inre fond		2 313 038	2 281 194
Leverantörsskulder		169 214	220 454
Aktuell skatteskuld	Not 18	33 963	42 097
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	267 531	395 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 389 698	1 395 082
Summa kortfristiga skulder		4 414 500	13 635 351

Summa skulder**26 600 327****27 002 355****Summa eget kapital och skulder****58 534 522****57 324 242**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Intäktsredovisning

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

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 858 tkr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 486 340	8 238 984
	Årsavgifter lokaler	0	3 700
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-10 830
	Hysesintäkt lokaler	13 008	12 729
	Hysesintäkt garage och bilplatser	288 932	285 717
	Årsavgift el	1 249	896
	Avsatt till inre fond	-310 716	-310 717
	Övriga intäkter i verksamheten	51 936	77 341
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	27 875	31 808
	Övriga primära intäkter	2 828	11 764
		8 561 452	8 341 393
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	203 398	446 256
	Vinst vid avyttring egna lägenheter	0	760 390
		203 398	1 206 646
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-83 922	-114 278
	El	-574 489	-594 242
	Uppvärmning	-501 541	-575 979
	Vatten	-625 914	-554 984
	Renhållning	-295 353	-321 737
	Bevakningskostnader	-18 501	-14 688
	TV, bredband, iptelefoni	-79 391	-75 110
	Serviceavtal	-52 646	-61 672
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-4 614	-19 719
	Försäkringar	-123 339	-121 234
	Fastighetsskatt	-274 800	-274 800
	Övriga driftskostnader	-144 084	-174 029
		-2 778 595	-2 902 472
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 750	-17 163
	Förvaltningskostnader	-153 120	-154 521
	Kostnader överlåtelse och panter	-25 146	-33 539
	Föreningsverksamhet	-32 685	-64 741
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 023	-21 452
	Konsulter	-58 694	0



Förbrukningsinventarier	-15 891	-6 450
Medlemsavgifter HSB	-91 825	-91 825
Stämman och styrelse	-9 447	-12 547
	<u>-429 580</u>	<u>-402 238</u>

Not 6 Underhåll enligt plan

Underhåll bostäder	-158 277	-97 131
Underhåll huskropp utvändigt	-247 468	-62 000
Underhåll mark och utemiljö	-240 616	-659 420
Underhåll övrigt	-251 141	-322 169
	<u>-897 502</u>	<u>-1 140 720</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	2,50	3,50
Arvode till styrelsen	-106 349	-116 956
Löner för anställda	-1 011 864	-1 263 169
Övriga arvoden	0	-1 940
Övriga personalkostnader	-4 680	-7 100
Revisionsarvode	-6 790	-6 657
Sociala avgifter	-336 039	-516 995
Uttagsskatt	-231 583	-348 039
	<u>-1 697 306</u>	<u>-2 260 856</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-1 041 597	-934 123
Inventarier	-35 870	-35 870
Summa avskrivningar	<u>-1 077 467</u>	<u>-969 993</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2113.

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 524 779	91 524 779
Omklassificering	3 957 793	0
Årets investering byggnader	2 501 250	0
Ingående anskaffningsvärde mark	650 787	650 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 634 609	92 175 566

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-50 974 978	-50 040 855
Årets avskrivningar byggnader	-1 041 597	-934 123
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 016 575	-50 974 978

Utgående bokfört värde

	46 618 034	41 200 588
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	45 967 247	40 549 801
Bokförda värden mark	650 787	650 787

Fastighetsbeteckning: Råfsan 1 och Bindaren 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1993	72 000 000	19 600 000	91 600 000	91 600 000
		72 000 000	19 600 000	91 600 000	91 600 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	1 049 104	1 049 104
Utgående anskaffningsvärden	1 049 104	1 049 104
Ingående avskrivningar	-953 564	-917 694
Årets avskrivningar	-35 870	-35 870
Utgående avskrivningar	-989 434	-953 564
Utgående bokfört värde	59 670	95 540

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	3 957 793	1 507 000
Årets Investering	0	2 450 793
Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 957 793	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	3 957 793

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 Övriga finansiella anläggningstillgångar

Fordringar medlemmar, balkonginglasningar	0	45 456
	0	45 456



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		125 199	123 339
Förutbetald kabel-TV och bredband		18 791	18 784
Upplupet Fora		16 930	0
Upplupet lönebidrag		17 370	37 213
Upplupet bidrag solpaneler		176 250	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 149	4 154
		358 689	183 490

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar				
Föreningens egna ägda bostadsrättslägenheter	Nr	16	0	0
		72	1 785	1 785
		111	0	0
		161	0	0
			1 785	1 785

Not 16 Bank			
Westra Wermlands Sparbank		2 152 621	2 557 391
SBAB		9 235 260	9 207 637
		11 387 882	11 765 028

Not 17 Skulder till kreditinstitut					Nästa års
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek	2023-12-01	1,22%	2023-12-01	7 562 774	80 668
Stadshypotek	2022-09-01	1,19%	2022-09-01	5 804 230	61 912
Stadshypotek	2024-10-30	1,09%	2024-10-30	9 059 879	98 476
				22 426 883	241 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					22 185 827
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					964 224
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					21 221 603
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				66 039 850	66 039 850
Summa ställda säkerheter				66 039 850	66 039 850

Not 18 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		33 963	42 097
		33 963	42 097

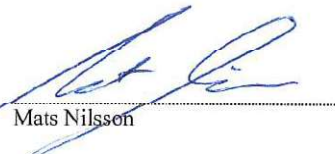
Not 19 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt		231 895	348 266
Personalens källskatt		34 586	47 323
Övriga kortfristiga skulder		1 050	0
		267 531	395 589

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	10 055	11 137
Upplupen semesterskuld	171 711	171 516
Upplupna sociala avgifter	96 548	110 623
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	180 493	385 121
Upplupna räntekostnader	29 264	25 012
Upplupen revision	21 000	17 250
Upplupen löneskatt	9 017	12 390
Upplupet underhåll	182 769	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	688 841	659 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 125
	1 389 698	1 395 082

Arvika 4, 5 2021

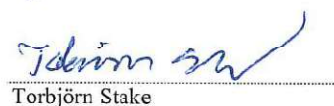

Anette Månsson


Jakob Fryklund


Mats Nilsson

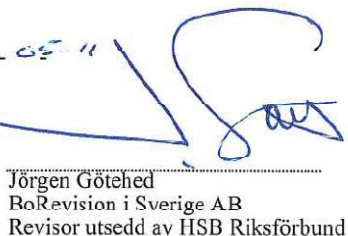

Robin Wikman


Sten-Rune Olsson


Torbjörn Stake

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-11


Jan Hellström
Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bindaren i Arvika, org.nr. 772000-0624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bindaren i Arvika för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen består av bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bindaren i Arvika för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 fortlopande 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:

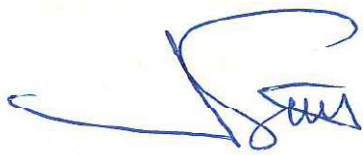
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Arvika den 11 maj 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Hellström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.