

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
240 kr/kvm



**SKULDSÄTTNING**  
1876 kr/kvm



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
3%



**ENERGIKOSTNAD**  
143 kr/kvm



**TOMTRÄTT**  
NEJ



**ÅRSVIGT**  
682 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens 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](https://hsb.se/bostadsrattskollen)





## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika

Org nr 772000-0624

2019-01-01 - 2019-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Arvika ort får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 m<sup>2</sup> 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 april 2019. 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 stämman:

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

*Firmatecknare* : Föreningens firma har tecknats av Torbjörn Stake, Jakob Fryklund, Anette Månsson och Magnus Nilsson, 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, Rolf Bergsten och Peter Nord. Lokalvärdare 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

*Stadseenlig besiktning*: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-12.

*Reparationer*: Under året har inga större oförutsedda reparationer utförts.



HSB – där möjligheterna bor

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

*Underhåll:* Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Byte av hiss Parkgatan 16 och 18, ca 1 500 000 kr  
Byte dörrar/målning Parkgatan 12, 14 och 16, ca 210 000 kr  
Solcell Parkgatan 18, 20 och 22, ca 525 000 kr  
Bytt asfalt och motorvärmarruttag p-plaser , ca 530 000 kr  
Målning tak Parkgatan 18,20 och 22, ca 555 000 kr  
OVK , ca 118 000 kr

*Underhållsplan:* Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad av SWECO och styrelsen i oktober 2015 och senast uppdaterad i november 2019.

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

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

Byte Hissar Parkgatan 12 och 14 , ca 1 500 000 kr.  
Värmepump Pargatan 18, ca 200 000 kr  
Måla tak Parkatan 12, 14 och 16, ca 500 000 kr  
Solceller Parkgatan 12, 14 och 16, ca 550 000 kr  
Grönområden, ca 100 000 kr

*Finansiering:* Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

*Årsavgifter:* Årsavgiften för bostäder uppgår under verksamhetsåret i genomsnitt till 682 kr/m<sup>2</sup> en oförändrat jämfört med föreående år. Styrelsen beslutade att avgiften skulle höjas med 3 % från 2020-01-01. Månadsavgiften innefattar inte hushållsel.

*Lån:* Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 667 939 kr. Under året har föreningen amorterat 241 056 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

## **Medlemsinformation**

Under verksamhetsåret har 20 (19) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 255 st varav röstberättigade medlemmar 206 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	8 341	8 318	8 083	8 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 553	829	848	1 503
Soliditet, %	53%	51%	42%	41%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	682	682	662	662
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad	1 876	1 896	2 801	2 831
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	427	430	443	457

**Eget Kapital**

	<b>Bundet Eget Kapital</b>		<b>Fritt Eget Kapital</b>	
	<b>Insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	829 785	6 659 368	20 450 457	829 095
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			829 095	-829 095
Avsättning framtida underhåll enligt plan		390 000	-390 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 140 719	1 140 719	
Årets resultat				1 553 183
Belopp vid årets utgång	829 785	5 908 649	22 030 272	1 553 183

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	21 279 553
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 140 719
Avsättning till underhållsfonden*	-390 000
Årets resultat	1 553 183
<b>Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman</b>	<b>23 583 456</b>

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

**Balanserat resultat överföres i ny räkning** **23 583 456**

\*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplanplan.

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 341 393	8 317 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 206 646	576 711
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 548 039</b>	<b>8 894 241</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 902 457	-2 956 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 253	-427 430
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 140 720	-1 089 852
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 260 856	-2 243 822
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-969 993	-969 993
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 676 278</b>	<b>-7 687 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 871 760</b>	<b>1 206 892</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 513	46 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 310	-436 863
Övriga finansiella poster	Not 9	10 219	12 096
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-318 578</b>	<b>-377 797</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 553 183</b>	<b>829 095</b>



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	41 200 588	42 134 711
Pågående nyanläggningar	Not 11	3 957 793	1 507 000
Inventarier och installationer	Not 12	95 540	131 410
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 253 921</b>	<b>43 773 121</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 14	45 456	123 102
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 956</b>	<b>123 602</b>

### Summa anläggningstillgångar

	<b>45 299 877</b>	<b>43 896 723</b>
--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 326	5 065
Övriga kortfristiga fordringar		71 082	86 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	183 490	180 959
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>256 898</b>	<b>272 186</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 785	3 895
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 785</b>	<b>3 895</b>

#### Kassa och bank

Kassa		654	812
Bank	Not 17	11 765 028	12 049 756
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 765 682</b>	<b>12 050 568</b>

### Summa omsättningstillgångar

	<b>12 024 365</b>	<b>12 326 649</b>
--	-------------------	-------------------

### Summa tillgångar

	<b>57 324 242</b>	<b>56 223 372</b>
--	-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		829 785	829 785
Fond för yttre underhåll		5 908 649	6 659 368
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 738 434</b>	<b>7 489 153</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		22 030 272	20 450 457
Årets resultat		1 553 183	829 095
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>23 583 454</b>	<b>21 279 552</b>

### Summa eget kapital

	<b>30 321 888</b>	<b>28 768 705</b>
--	-------------------	-------------------

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 18	13 367 004	22 667 939
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 367 004</b>	<b>22 667 939</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 18	9 300 935	241 056
Medlemmarnas inre fond		2 281 194	2 361 893
Leverantörsskulder		220 454	783 522
Aktuell skatteskuld	Not 19	42 097	16 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	395 589	387 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 395 082	996 232
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 635 351</b>	<b>4 786 728</b>

### Summa skulder

	<b>27 002 355</b>	<b>27 454 667</b>
--	-------------------	-------------------

### Summa eget kapital och skulder

	<b>57 324 242</b>	<b>56 223 372</b>
--	-------------------	-------------------

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

### **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 1,0% 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

### **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 10 251 tkr.



## Noter

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
	Arsavgifter bostäder	8 238 984	8 238 984
	Arsavgifter lokaler	3 700	0
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-10 830	-1 696
	Hysesintäkt lokaler	12 729	12 573
	Hysesintäkt garage och bilplatser	285 717	269 860
	Hysesintäkt övrigt	0	3 200
	Årsavgift konsumtionsavgift el	896	0
	Avsatt till inre fond	-310 717	-310 717
	Ovriga intäkter i verksamheten	77 341	76 438
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 808	28 888
	Ovriga primära intäkter	11 764	0
		<b>8 341 393</b>	<b>8 317 530</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Bidrag	446 256	447 790
	Vinst vid avyttring egna lägenheter	760 390	128 921
		<b>1 206 646</b>	<b>576 711</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-114 278	-148 253
	El	-594 242	-597 760
	Uppvärmning	-575 979	-643 075
	Vatten	-554 984	-649 033
	Renhållning	-321 737	-286 646
	Bevakningskostnader	-14 688	-15 778
	TV, bredband, iptelefoni	-75 110	-76 418
	Serviceavtal	-61 672	-34 194
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-19 719	-12 564
	Försäkringar	-121 234	-118 707
	Fastighetsskatt	-274 800	-201 600
	Övriga driftskostnader	-174 014	-172 224
		<b>-2 902 457</b>	<b>-2 956 252</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-17 163	-16 900
	Förvaltningskostnader	-154 536	-151 734
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 539	-28 891
	Föreningsverksamhet	-64 741	-81 459
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 452	-29 360
	Förbrukningsinventarier	-6 450	-13 694
	Medlemsavgifter HSB	-91 825	-91 825
	Stämma och styrelse	-12 547	-13 567
		<b>-402 253</b>	<b>-427 430</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll bostäder	-97 131	-85 976
	Underhåll huskropp utvändigt	-62 000	-237 552
	Underhåll mark och utemiljö	-659 420	-49 611
	Underhåll övrigt	-322 169	-716 713
		<b>-1 140 720</b>	<b>-1 089 852</b>



<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Medelantal anställda	3,50	2,75
Arvode till styrelsen	-116 956	-112 139
Löner för anställda	-1 263 169	-1 288 208
Ovriga arvoden	-1 940	0
Övriga personalkostnader	-7 100	-9 222
Revisionsarvode	-6 657	-6 526
Sociala avgifter	-516 995	-491 512
Uttagsskatt	-348 039	-336 215
	<b>-2 260 856</b>	<b>-2 243 822</b>
<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-934 123	-934 123
Inventarier	-35 870	-35 870
	<b>-969 993</b>	<b>-969 993</b>
<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Ränteintäkter balkonginglasningar	10 219	12 096
	<b>10 219</b>	<b>12 096</b>

**Not 10 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	91 524 779	91 524 779
Ingående anskaffningsvärde mark	650 787	650 787
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 175 566</b>	<b>92 175 566</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-50 040 855	-49 106 732
Årets avskrivningar byggnader	-934 123	-934 123
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-50 974 978</b>	<b>-50 040 855</b>

**Utgående bokfört värde**

	<b>41 200 588</b>	<b>42 134 711</b>
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	40 549 801	41 483 924
Bokförda värden mark	650 787	650 787

**Fastighetsbeteckning:** Räfsan 1 och Bindaren 3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1993	72 000 000	19 600 000	91 600 000	67 200 000
		<b>72 000 000</b>	<b>19 600 000</b>	<b>91 600 000</b>	<b>67 200 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	<b>1 507 000</b>	<b>0</b>
Årets Investering	2 450 793	1 507 000
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>3 957 793</b>	<b>1 507 000</b>

Pågående nyanläggningar avser hissar, tak och solceller vilka planeras vara klara 2020.  
Nyttjande perioden är beräknad till 25 år för hissar och 20 år för tak och solceller.

**Not 12 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	1 049 104	930 104
Årets investeringar	0	119 000
Utgående anskaffningsvärden	1 049 104	1 049 104
Ingående avskrivningar	-917 694	-881 824
Årets avskrivningar	-35 870	-35 870
Utgående avskrivningar	-953 564	-917 694
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>95 540</b>	<b>131 410</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Övriga finansiella anläggningstillgångar**

Fordringar medlemmar, balkonginglasningar	45 456	123 102
	<b>45 456</b>	<b>123 102</b>



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring		123 339	121 234
Förutbetald kabel-TV och bredband		18 784	18 771
Upplupet lönebidrag		37 213	37 113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 154	3 841
		<b>183 490</b>	<b>180 959</b>

Not 16 Kortfristiga placeringar				
Föreningens egna ägda bostadsrättslägenheter	Nr	16	0	0
		72	1 785	1 785
		88	0	0
		111	0	0
		161	0	0
		195	0	2 110
			<b>1 785</b>	<b>3 895</b>

Not 17 Bank			
Westra Wermlands Sparbank		2 557 391	2 873 631
SBAB		9 207 637	9 176 124
		<b>11 765 028</b>	<b>12 049 756</b>

Not 18 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	2023-12-01	1,22%	2023-12-01	7 643 442	80 668
Stadshypotek	2020-10-30	1,63%	2020-10-30	9 158 355	98 476
Stadshypotek	2022-09-01	1,19%	2022-09-01	5 866 142	61 912
				<b>22 667 939</b>	<b>241 056</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>13 367 004</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					964 224
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					21 462 659

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	66 039 850	66 039 850
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>66 039 850</b>	<b>66 039 850</b>

Not 19 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		42 097	16 800
		<b>42 097</b>	<b>16 800</b>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdesskatt		348 266	336 215
Personalens källskatt		47 323	47 136
Övriga kortfristiga skulder		0	3 874
		<b>395 589</b>	<b>387 225</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF BINDAREN I ARVIKA

Org nr 772000-0624


Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	11 137	10 915
Upplupen semesterskuld	171 516	197 127
Upplupna sociala avgifter	110 623	116 738
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	385 121	0
Upplupna räntekostnader	25 012	29 278
Upplupen revision	17 250	16 900
Löneskatt	12 390	10 333
Förutbetalda årsavgifter och hyror	659 908	614 940
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 125	0
	<b>1 395 082</b>	<b>996 232</b>


Not 22 Eventualförpliktelser		
Fastigo	26 590	20 753


Arvika 24/3 2020

  
Torbjörn Stake

  
Jakob Fryklund


  
Magnus Nilsson

  
Mats Nilsson

  
Robin Wikman

  
Anette Månsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-24

  
Jan Hellström  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed 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. 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den föreningevalda revisornes ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. 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 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 trygghetssätt.

### 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.

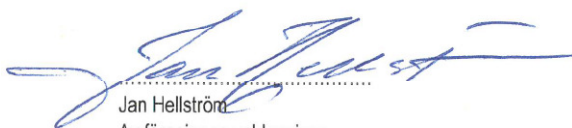
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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 24/4 2020



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 (förskottshyror, 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförelse. 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.