



ÅRSREDOVISNING

BRF Bindaren

2020

Styrelsen för Brf Bindaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Bindaren 9 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1959 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 10:e augusti 2018. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. På stämman deltog 14 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

| | | |
|-------------------|-----------------|----------------|
| Karl-Erik Jonsson | Ordförande | i tur att avgå |
| Anita Lönn | Vice ordförande | vald t.om 2022 |
| Johan Berggren | Sekreterare | vald t.om 2022 |
| Anders Lönn | Ledamot | i tur att avgå |
| Junette Linder | Suppleant | i tur att avgå |
| Susanne Nilsson | Suppleant | i tur att avgå |

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Jan Olof Behring vald av föreningen samt en av BoRevision AB utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Margaretha Malmquist (sammankallande) och Sebastian Vrethammar.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Bindaren 9 i Nyköpings kommun med adress Pilos väg 1-11. Husen färdigställdes år 1959 och innehåller 89 bostäder om 5 404 m², 3 lokaler om 314 m², 42 parkeringsplatser och 24 garage.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 36 st | 1 rum och kök |
| 18 st | 2 rum och kök |
| 18 st | 4 rum och kök |
| 17 st | 5 rum och kök |

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Omputsning av fasad | 1981 |
| Nyinstallation hiss | 1998 |
| Stambyte | 1998 |
| Renovering badrum | 1998 |
| Renovering av tvättstugor | 2002 |
| Fönsterbyte | 2005-2006 |
| Bredbandsinstallation | 2007 |
| Byte entré och garagedörrar | 2008 |
| Dörrbyte | 2010 |
| Balkongrenovering | 2012 |
| Fasadrenovering | 2013 |
| Asfaltering av gården | 2014 |

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Leverantör: | Avtalstyp: |
| Lennander | |
| Fastighetsförvaltning | Fastighetsskötsel och städ |
| HSB Södermanland | Ekonomisk förvaltning |
| Vattenfall | Elavtal, el och nät |
| Vattenfall | Fjärrvärme |
| Nyköpings kommun | Vatten och sophantering |
| Sappa | Bredband, tv och IP telefoni |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkringar |
| Securitas | Bevakning parkering |
| Kone AB | Hiss-service |
| Inspecta | Hissbesiktning |
| Clean me | Renhållning av miljökärl |
| Bostadsrätterna | Rådgivare |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-08 av styrelsen.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

OVK-besiktning

Radonmätning med utmärkt resultat.

Till fond för yttre underhåll avsättes enligt föreningens stadgar, årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2021 - 2023.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 120 varav 89 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter bostäder, tkr | 2 601 | 2 601 | 2 601 | 2 601 | 2 601 |
| Årets resultat, tkr | 309 | 160 | 260 | 407 | 426 |
| Balansomslutning, tkr | 20 493 | 20 285 | 20 617 | 20 717 | 20 450 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 481 | 481 | 481 | 481 | 481 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 347 | 358 | 343 | 298 | 353 |
| Ränta, kr/kvm | 46 | 51 | 55 | 58 | 79 |
| Lån, kr/kvm | 2 601 | 2 654 | 2 707 | 2 760 | 2 812 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 1 560 | 1 512 | 1 430 | 1 371 | 1 284 |
| Soliditet (%) | 24 | 23 | 22 | 21 | 19 |

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2012-07-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 481 kr/m².

Budgeten för år 2021 visar inte på något höjningsbehov av årsavgifterna.



Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 354 000 | 1 512 615 | 2 653 794 | 160 235 | 4 680 644 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | 160 235 | -160 235 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | 134 000 | -134 000 | | 0 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | -85 706 | 85 706 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 309 492 | 309 492 |
| Belopp vid årets utgång | 354 000 | 1 560 909 | 2 765 735 | 309 492 | 4 990 136 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 765 736 |
| Årets resultat | <u>309 492</u> |
| | 3 075 228 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Till balanserat resultat överförs | <u>3 075 228</u> |
| | 3 075 228 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.





HSB – där möjligheterna bor

Brf Bindaren
Org.nr 719000-0898

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 451 913 | 3 454 358 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 451 913 | 3 454 358 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 983 742 | -2 049 246 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -197 797 | -208 040 |
| Underhåll enligt plan | 5 | -85 706 | -50 888 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -157 154 | -212 061 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -467 614 | -492 487 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 892 013 | -3 012 722 |
| Rörelseresultat | | 559 900 | 441 636 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 006 | 9 283 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -262 414 | -290 684 |
| Summa finansiella poster | | -250 408 | -281 401 |
| Resultat efter finansiella poster | | 309 492 | 160 235 |
| Årets resultat | | 309 492 | 160 235 |



HSB - där möjligheterna bor

Brf Bindaren
Org.nr 719000-0898

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 14 183 725 | 14 651 340 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 183 725 | 14 651 340 |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 183 725 | 14 651 340 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 3 953 | 0 |
| Aktuella skattefordringar | | 4 217 | 8 845 |
| Övriga fordringar | | 137 008 | 62 065 |
| Avräkningskonto HSB Södermanland | | 2 255 075 | 1 591 769 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 99 517 | 168 996 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 499 770 | 1 831 675 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 9 | 3 809 987 | 3 802 481 |
| Summa kassa och bank | | 3 809 987 | 3 802 481 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 309 757 | 5 634 156 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 20 493 482 | 20 285 496 |



HSB - där möjligheterna bor

Brf Bindaren
Org.nr 719000-0898

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 354 000 | 354 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 560 909 | 1 512 615 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 914 909 | 1 866 615 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 765 736 | 2 653 794 |
| Årets resultat | | 309 492 | 160 235 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 075 228 | 2 814 029 |
| Summa eget kapital | | 4 990 137 | 4 680 644 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 8 922 315 | 13 727 343 |
| Summa långfristiga skulder | | 8 922 315 | 13 727 343 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 12 | 5 951 778 | 1 448 402 |
| Leverantörsskulder | | 204 094 | 286 857 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 425 158 | 142 250 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 581 030 | 1 877 509 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 20 493 482 | 20 285 496 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,75 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 544 814 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 2 638 491 | 2 637 744 |
| Hyror | 148 713 | 144 900 |
| Hysesbortfall | -4 070 | -2 125 |
| Intäkter konsumtionsavgift | 651 468 | 651 468 |
| Övriga intäkter (bl.a uthyrning gästlgh, andrahandsuthyrning) | 17 311 | 22 372 |
| Summa nettoomsättning | 3 451 913 | 3 454 359 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Reparation, förbrukningsmaterial mm | 17 693 | 1 006 |
| Löpande underhåll | 78 605 | 191 577 |
| Elavgifter | 144 336 | 170 583 |
| Uppvärmningsavgifter | 608 927 | 605 909 |
| Vatten och avlopp | 276 261 | 269 815 |
| Sophämtning | 40 899 | 47 357 |
| Försäkringar | 57 496 | 55 044 |
| Kabel-TV/bredband | 115 783 | 111 287 |
| Fastighetsskötsel | 471 480 | 448 368 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 142 941 | 138 313 |
| Övriga kostnader | 29 322 | 9 987 |
| Summa driftskostnader | 1 983 743 | 2 049 246 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|--|--------------------|--------------------|
| | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Revisionsarvoden | 13 500 | 13 650 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 130 292 | 126 824 |
| Övriga förvaltningskostnader | 700 | 762 |
| Konsultarvoden | 1 500 | 12 266 |
| Möteskostnader | 2 917 | 9 425 |
| Överlåtelseavgift | 12 930 | 10 439 |
| Pantförskrivningsavgift | 6 113 | 6 045 |
| Representation, avdragsgill | 1 411 | 150 |
| Kreditupplysning | 2 024 | 1 620 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 2 029 | 3 094 |
| Telefon | 17 121 | 16 645 |
| Övriga externa kostnader | 7 260 | 7 120 |
| Summa övriga externa kostnader | 197 797 | 208 040 |

Not 5 Underhåll enligt plan

| | 2020-01-01 | 2019-01-01 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | -2020-12-31 | -2019-12-31 |
| Underhåll enligt plan | 85 706 | 50 888 |
| Summa underhåll enligt plan | 85 706 | 50 888 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löner anställda | 0 | 21 001 |
| Arvode styrelse | 123 925 | 125 630 |
| Arvode föreningsvald revisor | 3 000 | 2 000 |
| Övriga arvoden | 2 720 | 28 400 |
| Sociala avgifter | 27 509 | 34 030 |
| Övriga personalkostnader | 0 | 1 000 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 157 154 | 212 061 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2094.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1975.

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 26 741 967 | 26 741 967 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 996 000 | 996 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 737 967 | 27 737 967 |
| Ingående avskrivningar | -13 086 627 | -12 594 140 |
| Årets avskrivningar | -467 614 | -492 487 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 554 241 | -13 086 627 |
| Utgående redovisat värde | 14 183 726 | 14 651 340 |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 31 000 000 | 31 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 812 000 | 812 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 764 000 | 764 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 44 576 000 | 44 576 000 |

Fastighetsbeteckning: Bindaren 9



Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 99 517 | 168 996 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 99 517 | 168 996 |

Not 9 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Kassa | 2 977 | 6 763 |
| Bankkonto Sörmlands Sparbank | 3 807 010 | 3 795 718 |
| Summa kassa och bank | 3 809 987 | 3 802 481 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats % | Konv datum | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,51 | 2024-06-01 | 1 140 042 | 1 174 074 |
| Stadshypotek | 1,64 | 2025-08-30 | 1 146 750 | 1 179 750 |
| Stadshypotek | 1,57 | 2021-12-01 | 1 197 565 | 1 234 989 |
| Stadshypotek | 2,48 | 2023-06-01 | 1 344 953 | 1 377 953 |
| Stadshypotek | 1,80 | 2023-06-01 | 1 344 954 | 1 377 954 |
| Stadshypotek | 1,40 | 2021-06-01 | 1 353 593 | 1 385 441 |
| Stadshypotek | 1,75 | 2022-09-01 | 2 072 324 | 2 105 324 |
| Stadshypotek | 1,50 | 2022-09-01 | 2 072 324 | 2 105 324 |
| Stadshypotek | 1,57 | 2021-12-01 | 3 201 588 | 3 234 936 |
| | | | 14 874 093 | 15 175 745 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -5 650 126 | -1 146 750 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | -301 652 | -301 652 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 8 922 315 | 13 727 343 |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

| | |
|---|------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 206 608 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 13 362 833 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 17 517 000 | 17 517 000 |
| Summa ställda säkerheter | 17 517 000 | 17 517 000 |



HSB - där möjligheterna bor

Brf Bindaren
Org.nr 719000-0898

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut


| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 5 951 778 | 1 448 402 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 5 951 778 | 1 448 402 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 8 614 | 11 754 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 138 635 | 41 856 |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott | 277 910 | 88 569 |
| Avtalsplacerade betalningar | 0 | 70 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 425 159 | 142 249 |

Nyköping 2021- 04-01


Karl-Erik Johnson


Anita Lönn



Johan Berggren


Anders Lönn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01

/ 2021-04-13


Jan Olof Behring
Av föreningen vald revisor


Ola Trané
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bindaren, org.nr. 719000-0898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bindaren 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-09 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Bindaren för räkenskapsåret 2020 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 revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Nyköping den 14 2021

13/4 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Jan Olof Behring
Av föreningen vald revisor