

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bingen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2770) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

## Förvaltningsberättelse 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Bingen 1 och Bingen 6 med flerbostadshus uppförda 1953 i vilka föreningen upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector 2019. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i fastighetsförsäkringen (föreningen rekommenderar därför att medlemmarna själva tecknar detta i sina hemförsäkringar).

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
135	lägenheter (bostadsrätt)	6 607
1	lägenheter (hyresrätt)	60
9	lokaler (hyresrätt)	532
12	garage	
42	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i Nacksta församlingshem 2019-05-09 med 40 närvarande röstberättigade medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor. Utöver dessa togs ett inriktningsbeslut om att låta styrelsen fortsätta arbeta med upphandling av lägenhetsdörrar samt ett beslut om att beställa gruppanslutning av bredband via Com-Hem.

Föreningen hade vid årets slut 136 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

David Söderstjerna-Ersson	ordförande
Lena Klaesson	vice ordförande
Lena Sjödin	sekreterare
Sickan Backström	fritids/inköpsansvarig
Jonas Ström	studie/kommunikationsansvarig
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Linda Nordin	suppleant
Olivia Ytterstöm	suppleant
Viktoria Jansson	suppleant
Anders Forslöf	suppleant
Sara Persson	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

För att underlätta styrelsens arbete så har det under året funnits olika arbetsgrupper inom styrelsen, som tillsammans med konsulter från HSB och på egen hand tagit fram beslutsunderlag till styrelsemöten. Efter upphandling har också arbetsgrupperna till stor del hållit i kommunikationen med entreprenörer och kontaktpersoner hos HSB.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 sammanträden till vilka samtliga ledamöter och föreningsvalda suppleanter varit kallade.

Firmatecknare under räkenskapsåret har varit Camilla Olofsson, David Söderstjerna-Ersson, Lena Klaesson och Lena Sjödin, två i förening.

Av stämman utsedd revisor har varit Hans Broqvist med Mikael Jonsson som suppleant, därutöver granskas föreningens räkenskaper och förvaltning av Bo Revision.

Av stämman utsedd valberedning har varit Alf Pellfolk, Malin Söderstjerna-Ersson och Dennis Johansson. Malin Söderstjerna-Ersson har varit sammankallande.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är David Söderstjerna-Ersson, Lena Sjödin, Linda Nordin, Jonas Ström, Anders Forslöf, Viktoria Jansson och Olivia Ytterström.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

### Övrigt

Styrelsen har under året huvudsakligen valt att informera via anslag på tavlorna i trapphusen. Anslagen har bytts ut vid behov i samband med styrelsemöten. Information till medlemmarna har också varit en viktig punkt under varje styrelsemöte. Samtliga anslag finns också sparade och åtkomliga för föreningens medlemmar på HSB-portalerna.

Under året har den traditionsenliga tisdagsbingon fortsatt sin verksamhet som vanligt. Utöver det så har det vid några tillfällen hållits trädgårdsdagar dit samtliga medlemmar varit inbjudna. Föreningen har också under året arrangerat en surströmmingsskiva i samband med invigningen av miljöhuset. På surströmmingsskivan bjöds det på egenodlad potatis som vuxit i det lilla trädgårdslandet intill miljöhuset. Under året har det också hållits två

informationsträffar om dörrbytet där entreprenören informerade om projektet och bjöd på glögg och pepparkakor.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Ombyggnad och Underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll t.ex. fönsterbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond var 50 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-05-19 och i samband med den gjordes även en uppdatering av gällande underhållsplan.

### Underhållsplan samt planerade större åtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2013	Nya ytterdörrar i entréerna
2014	Vindsisolering i alla hus
2015	Nya radiatorventiler samt genomgång av värmesystemet
2016	Byte av vattenmätare. Takreovering påbörjad. Trädgårdsarbeten påbörjat. Lagning och impregnering av 2 husfasader
2017	Målning av alla trapphus. Ny lekpark. Relining av avloppsrör källare. Nyanläggning av samtliga grusytor. Nya stenmurar och fortsatt arbete med trädgården. Resterande takreovering kompletterad och klar.
2018	Påbörjat byte av samtliga fönster. Åtgärder av vattenskadade badrum. Fortsatt arbete med trädgården.
2019	Färdigställande av fönsterbyte. Påbörjat byte av lägenhetsdörrar. Uppförande av nytt miljöhus. Fortsatt arbete med trädgården.
2020	Ny undercentral. Dränering av Hårdvallsgatan 20–30. Målning av balkongräcken. Lagning av skorstenar, nya snörasskydd, utbyte av rötskadade brädor i takfot. Byte av hängrännor och stuprör. Färdigställande av dörrbyte samt byte av låssystem. Översyn av maskinpark i tvättstugor och torkrum. Målning av källare och iordningställande av uthyrningsbara lokaler och förråd. Nytt linoleumgolv, nya gardiner och gardinstänger, ny belysning och målning av väggar i föreningslokal.
2021	Relining av kulvert, dränering av Hårdvallsgatan 8–18.
2022	Dränering av Åkergränd 1–6.
2023	OVK-Besiktning.

Notera att vissa åtgärder på 2020 (ny undercentral och målning av balkongräcken) samt är enligt gällande underhållsplan och kan komma att utföras senare enligt styrelsebeslut.

Enligt underhållsplanen ligger också byte av en luftavfuktare under 2020, byte av 7 st. tvättmaskiner samt 3 st. torktumlare och 3 st. torkskåp under 2022; byte av 3 st. kallmanglar under 2025 och byte av ytterligare 2 st. tvättmaskiner under 2027. Dessa finns ej med på listan nedan, eftersom styrelsen har beställt en inventering av all utrustning i tvättstugor och torkrum, för att vi ska få en tydligare bild av utrustningens status. Styrelsens målsättning är att därefter uppdatera underhållsplanen för den utrustningen och eventuellt tidigarelägga bytet av viss utrustning om behovet finns.

Ett byte av yttertak finns i underhållsplanen och ska enligt den utföras under 2027. Styrelsens förhoppning är att vi med de åtgärder som nu planeras för takfot, hängrännor och snörasskydd kan skjuta det projektet framför oss ytterligare några år.

### **Förväntad framtida utveckling**

Avgiften höjdes från och med 2019-01-01 med 1,8%, styrelsen beslutade att höja avgiften med 0,8% för 2020, därutöver beslutade styrelsen att höja hyran för bilplats med motorvärmastolpar från 140 kr/mån till 175 kr/mån.

Årsavgiften är i genomsnitt 862 kr/m<sup>2</sup> 2020. Styrelsens målsättning är att föreningen på sikt ska ha en årsavgift på en nivå som är likvärdig med jämförbara föreningar. Ett annat viktigt mål för styrelsen är att säkerställa att det finns utrymme att utföra planerade åtgärder och årsavgiften blir därför en avvägning mellan dessa målsättningar.

För att säkerställa detta så har styrelsen påbörjat arbetet med att ta fram en 5-årsplan som underlag för kommande budgetarbeten.

Inga nya lån har tagits upp under räkenskapsåret.

### **Medlemsinformation**

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 26 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 166.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	6 050	5 826	5 716	5 552	5 467
Rörelseresultat i tkr	1 041	241	143	1 487	1 521
Resultat efter finansiella poster i tkr	812	181	86	1 401	1 429
Balansomslutning i tkr	30 261	29 111			
Soliditet %	40	39	63	63	59
Årsavgift/kvm* i kr	855	840	819	795	787
Driftskostnad/kvm i kr	454	577	449	478	473
Räntekostnad/kvm i kr	36	10	11	17	20
Bankskuld/kvm i kr	2 102	2 183	564	608	649

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.  
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.  
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket  
medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Åretsresultat
Belopp vid åretsingång	244 365	8 866 987	1 962 317	181 260
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	181 260	-181 260
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		50 000	-50 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				811 888
Belopp vid åretsutgång	244 365	8 916 987	2 093 577	811 888

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	8 866 987
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	<u>50 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	8 916 987

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 093 577
Årets resultat	<u>811 888</u>
Summa	2 905 464

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **2 905 464**

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

## RESULTATRÄKNING

2019-01-01  
2019-12-31

2018-01-01  
2018-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 050 444	5 831 153
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 050 444</b>	<b>5 831 153</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 270 010	-4 154 557
Övriga externa kostnader	Not 4	-669 606	-562 102
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-107 552
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-130 119	-129 125
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-789 570	-636 501
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-149 931	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 009 235</b>	<b>-5 589 837</b>

### Rörelseresultat

**1 041 209**      **241 316**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 736	13 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 758	-73 159
Övriga finansiella poster	Not 9	-300	-690
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 322</b>	<b>-60 056</b>

### Årets resultat

**811 888**      **181 260**

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	20 080 954	12 194 334
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 552 037	4 511 319
Inventarier och installationer	Not 12	29 683	41 965
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 662 673</b>	<b>16 747 618</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**21 662 673**

**16 747 618**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		21 978	5 269
Kundfordringar		1 091	707
Avräkningskonto HSB		2 794 854	3 089 221
Aktuell skattefordran	Not 13	16 023	30 073
Övriga kortfristiga fordringar		76 954	126 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	306 439	258 526
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 217 339</b>	<b>3 510 402</b>

Bank

Not 15

5 381 016

8 853 368

**Summa kassa och bank**

**5 381 016**

**8 853 368**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 598 355**

**12 363 770**

**Summa tillgångar**

**30 261 028**

**29 111 388**



**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		244 365	244 365
Fond för yttre underhåll		8 916 987	8 866 987
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 161 352</b>	<b>9 111 352</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 093 577	1 962 317
Årets resultat		811 888	181 260
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 905 464</b>	<b>2 143 577</b>

**Summa eget kapital**

Not 16 **12 066 816** **11 254 929**

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	13 642 460	15 133 364
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 642 460</b>	<b>15 133 364</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 490 904	584 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 161 993	1 288 654
Leverantörsskulder		1 360 810	189 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	11 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	538 045	649 539
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 551 752</b>	<b>2 723 095</b>

**Summa skulder**

**18 194 212** **17 856 459**

**Summa eget kapital och skulder**

**30 261 028** **29 111 388**

## 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.

### Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftkostnad/kvm.

### 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 3,17 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### 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.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 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.



HSB - där möjligheterna bor

## Noter

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	5 646 756	5 547 060
	Hysesintäkt bostäder	57 480	57 480
	Hysesintäkt lokaler	256 745	265 029
	Hysesintäkt garage och bilplatser	133 092	125 626
	Hysesintäkt övrigt	4 620	4 620
	Avsatt till inre fond	-99 996	-200 195
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	45 242	26 334
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 505	5 199
		<b>6 050 444</b>	<b>5 831 153</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-712 458	-1 479 936
	El	-133 879	-115 834
	Uppvärmning	-1 098 466	-1 075 675
	Vatten	-386 933	-385 333
	Renhållning	-177 170	-172 997
	TV, bredband, iptelefoni	-24 250	-48 473
	Serviceavtal	-22 852	-13 313
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-462 458	-603 952
	Försäkringar	-51 829	-51 063
	Fastighetsskatt	-116 560	-102 510
	Övriga driftskostnader	-83 154	-105 471
		<b>-3 270 010</b>	<b>-4 154 557</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-11 994	-11 886
	Förvaltningskostnader	-323 105	-312 029
	Kostnader överlåtelse och panter	-44 789	-29 239
	Föreningsverksamhet	-7 690	-17 416
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-114 738	-2 079
	Konsulter	-122 790	-143 306
	Medlemsavgifter HSB	-44 500	-44 500
	Kundförluster m m	0	-1 648
		<b>-669 606</b>	<b>-562 102</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll belysning källare och vind	0	-107 552
		<b>0</b>	<b>-107 552</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-95 375	-92 349
	Revisionsarvode	-5 000	-4 000
	Sociala avgifter	-26 856	-28 179
	Utbildning	-2 888	-4 596
		<b>-130 119</b>	<b>-129 125</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-637 555	-494 484
	Markanläggningar	-139 733	-129 735
	Inventarier	-12 283	-12 283
		<b>-789 570</b>	<b>-636 501</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Restvärdesavskrivning	-149 931	0
		<b>-149 931</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>Finansiella poster</b>		
	Övriga finansiella poster, arvoden Handelsbanken	-300	-690
		<b>-300</b>	<b>-690</b>



HSB - där möjligheterna bor

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 198 989	20 600 700
Årets försäljning, utträngning byggnad	-471 039	0
Årets investering byggnader Fönsterbyte	8 140 736	0
Årets investering byggnader byte dörrar lokaler, renovering lokal	193 217	598 289
Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 400 289	2 400 289
Årets investering markanläggning, miljöhus	479 885	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 093 038</b>	<b>23 734 278</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-11 375 626	-10 881 142
Årets försäljning, utträngning byggnad	321 108	0
Årets avskrivningar byggnader	-637 555	-494 484
Ingående avskrivningar markanläggningar	-164 318	-34 583
Årets avskrivningar markanläggningar	-139 733	-129 735
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 996 123</b>	<b>-11 539 944</b>

**Utgående bokfört värde**

**22 096 915 12 194 334**

Bokförda värden byggnader	19 192 574	9 225 074
Bokförda värden mark	135 000	135 000
Bokförda värden markanläggningar	2 576 123	2 235 971

**Fastighetsbeteckning: Bingen 1 och Bingen 6**

Taxeringsvärde	Värdeår 1953	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		25 000 000	6 600 000	31 600 000	28 000 000
Lokaler		1 237 000	939 000	2 176 000	1 851 000
		<b>26 237 000</b>	<b>7 539 000</b>	<b>33 776 000</b>	<b>29 851 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	4 511 319	0
Årets pågående investering Fönsterbyte	3 645 379	4 495 357
Årets pågående investering Miljöhus	463 924	15 961
Årets pågående investering Dörrbyte	1 552 037	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	-8 620 622	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>1 552 037</b>	<b>4 511 319</b>

**Not 12 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	61 413	61 413
Utgående anskaffningsvärden	61 413	61 413
Ingående avskrivningar	-19 447	-7 165
Årets avskrivningar	-12 283	-12 283
Utgående avskrivningar	-31 730	-19 447
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29 683</b>	<b>41 965</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

*R*



HSB - där möjligheterna bor

Not 13 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	16 023	30 073
	<b>16 023</b>	<b>30 073</b>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad försäkring	60 899	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	58 145	0
Förutbetalad HSB	187 395	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	258 526
	<b>306 439</b>	<b>258 526</b>

Not 15 Bank		
SBAB	5 381 016	8 853 368
	<b>5 381 016</b>	<b>8 853 368</b>

Not 16 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 365	0	8 866 987	1 962 317	181 260
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	181 260	-181 260
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			50 000	-50 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					811 888
Belopp vid årets utgång	<b>244 365</b>	<b>0</b>	<b>8 916 987</b>	<b>2 093 577</b>	<b>811 888</b>

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,43%	2022-10-30	3 920 000	80 000
Stadshypotek		1,61%	2023-10-30	3 920 000	80 000
Stadshypotek		2,37%	2026-10-30	3 920 000	80 000
Stadshypotek		1,15%	2021-01-30	1 315 460	144 000
Stadshypotek		1,27%	2022-06-01	1 101 000	150 000
Stadshypotek		1,33%	2020-06-01	956 904	50 000
				<b>15 133 364</b>	<b>584 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 642 460**  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 336 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 213 364

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	20 433 800	20 433 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 433 800</b>	<b>20 433 800</b>

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	1 288 654	1 253 994
Avsättning	99 996	200 195
Uttag	-226 657	-165 535
	<b>1 161 993</b>	<b>1 288 654</b>



HSB - där möjligheterna bor

HSBs brf Bingen i Sundsvall

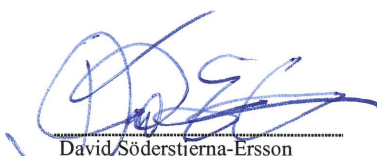
Org nr 789200-2770


Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	0	1 528
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	9 500
	<b>0</b>	<b>11 028</b>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 641	0
Upplupna räntekostnader	22 344	29 848
Upplupen revision	12 000	0
Upplupen HSB	5 128	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	472 932	426 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	193 513
	<b>538 045</b>	<b>649 539</b>


Sundsvall 12/3 2020

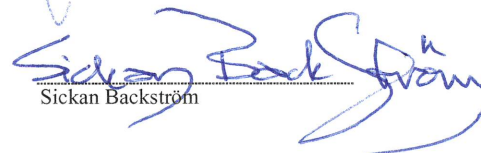
  
Camilla Olofsson

  
David Söderstjerna-Ersson

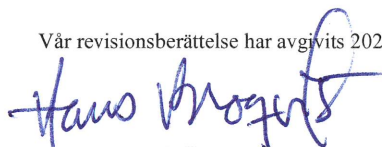
  
Jonas Ström

  
Lena Klaesson

  
Lena Sjödin

  
Sickan Backström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-01

  
Hans Broquist

Revisor vald av föreningsstämman

  
Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bingen, org.nr. 789200-2770

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bingen för år 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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.

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.

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 Bingen för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

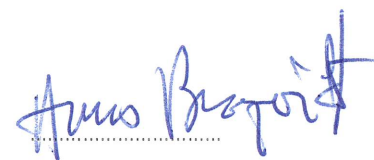
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Sundsvall den 11/4 2020

  
Richard Ohlsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



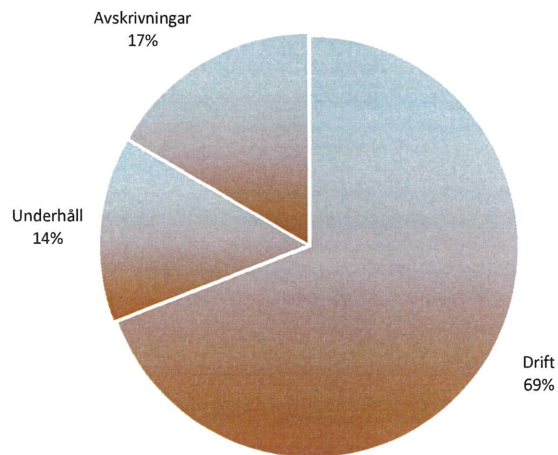
Hans Broquist

Av föreningen vald revisor





## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

