

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bingen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2770) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Bingen 1 och Bingen 6 byggd år 1953 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i fastighetsförsäkringen.

(styrelsen uppmanar därför att medlemmarna själva tecknar detta i sina emförsäkringar).

<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	

Förutom ovanstående så finns också ett antal uthyrda förråd i fastigheterna.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11 i EFS-kyrkan i Sundsvall. På grund av Covid-19 genomfördes stämman genom poströstning. På stämman deltog fem stycken medlemmar fysiskt på mötet och 11 stycken poströster erhöles till mötet. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

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

Styrelsens sammansättning under året har varit:

David Söderstierna-Ersson	Ordförande	2020-2021
Lena Claeson	Vice ordförande	2019-2021
Viktoria Jansson	Sekreterare	2020-2022
Sickan Backström	Ledamot	2020-2022
Jonas Ström	Ledamot	2020-2022
Olivia Ytterström	Ledamot	2020-2022
Peter Åhman	Ledamot utsedd av HSB Södra Norrland	
Eva Westerlund	Suppleant	2020-2021
Linda Nordin	Suppleant	2020-2021
Anders Forslöf	Suppleant	2020-2021 (flyttat)
Camilla Olofsson	Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland	

För att underlätta styrelsens arbete så har delar av styrelsens arbete fördelats i olika arbetsgrupper. Ledamöter och suppleanter från styrelsen har tillsammans med konsulter från HSB och på egen hand tagit fram beslutsunderlag till styrelsemöten. Efter beslut om upphandling har också arbetsgrupperna till stor del hållit i kommunikationen med entreprenörer och kontaktpersoner hos HSB.

I tur att avgå:

Ledamöterna: Sickan Backström, Lena Claeson och David Söderstierna-Ersson

Suppleanterna: Linda Nordin, Eva Westerlund och Anders Forslöf.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Camilla Olofsson, David Söderstjerna-Ersson, Lena Klaesson och Viktoria Jansson två i förening.

Revisor har varit Hans Broqvist med Mikael Jonsson som suppleant valda vid föreningsstämman. Därutöver granskas föreningens räkenskaper och förvaltning av Bo Revision.

Valberedning har varit Alf Pellfolk, Malin Söderstjerna-Ersson, Dennis Johansson och Lena Sjödin. Alf Pellfolk avled under året och Dennis Johansson har lämnat föreningen.

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

## 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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I

beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 50 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-14.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Nya radiatorventiler samt genomgång av värmesystemet.
2016	Byte av vattenmätare. Takrenovering påbörjad. Trädgårdsarbeten påbörjat. Lagning och impregnering av två husfasader.
2017	Målning av samtliga trapphus. Ny lekpark. Relining avloppsrör källare. Nyanläggning av samtliga grusytor. Nya stenmurar och fortsatt arbete med trädgården. Resterande takrenovering kompletterad och klar.
2018	Påbörjat byte av samtliga fönster. Åtgärder av vattenskadade badrum. Fortsatt arbete med trädgården.
2019	Färdigtställt fönsterbyte. Påbörjat byte av lägenhetsdörrar. Uppförande av nytt miljöhus (sop- och källsortering). Fortsatt arbete med trädgården.
2020	Färdigställande av dörrbyte samt byte av låssystem. OVK-besiktning. Dränering Hårdvallsgatan 20-30.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Takbyte av Åkergränd 1-6 samt byte av undercentral.
2022	Takbyte samt dränering av Hårdvallsgatan 8-18.
2023	Takbyte Hårdvallsgatan 20-30.

Efter en besiktning av yttertaken som genomfördes under 2020 så har det dock visat sig att byte av föreningens yttertak behöver tidigareläggas.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 0,8 %. Avgiften för år 2021 höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 4,9 %.

I budget för 2021 ingår 50 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Årsavgiften är i genomsnitt 901 kr/m<sup>2</sup> 2021.

Motivering: styrelsen bedömde att avgiften var tvungen att höjas på grund av större underhållsarbeten så som takbyte, dränering och ny undercentral.

## Medlemsinformation

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 18 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 18 sålts och 135 kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	6 112	6 050	5 826	5 716	5 552
Rörelseresultat i tkr	478	1 041	241	143	1 487
Resultat efter finansiella poster i tkr	251	812	181	86	1 401
Balansomslutning i tkr	28 723	30 261	29 111		
Soliditet %	43	40	39	63	63
Årsavgift/kvm* i kr	859	855	840	819	795
Driftskostnad/kvm i kr	484	454	577	449	478
Räntekostnad/kvm i kr	34	36	10	11	17
Bankskuld/kvm i kr	1 895	2 102	2 183	564	608

\*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 driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 365	8 916 987	2 093 577	811 888
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	811 888	-811 888
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		50 000	-50 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-297 835	297 835	
Årets Resultat				251 289
Belopp vid årets utgång	244 365	8 669 152	3 153 300	251 289

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	8 916 987
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	50 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-297 835
Fondbehållning vid årets slut:	<b>8 669 152</b>

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:**

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	3 153 300
Årets resultat	<u>251 289</u>
Summa	<b>3 404 589</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

**Balanseras i ny räkning** **3 404 589**

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

RESULTATRÄKNING	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 111 837	6 050 444
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 111 837</b>	<b>6 050 444</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 487 311	-3 270 010
Övriga externa kostnader	Not 4	-788 405	-669 606
Underhåll enligt plan	Not 5	-297 835	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-123 782	-130 119
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-936 206	-789 570
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-149 931
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 633 540</b>	<b>-5 009 235</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>478 297</b>	<b>1 041 209</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 208	28 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 730	-257 758
Övriga finansiella poster	Not 9	-486	-300
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-227 008</b>	<b>-229 322</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>251 289</b>	<b>811 888</b>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10 , 17	22 066 843	20 080 954
Inventarier och installationer	Not 11	17 400	29 683
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	1 552 037
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 084 244</b>	<b>21 662 673</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**22 084 244**      **21 662 673**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		1 256	21 978
Kundfordringar		0	1 091
Avräkningskonto HSB		1 787 150	2 794 854
Aktuell skattefordran	Not 13	16 023	16 023
Övriga kortfristiga fordringar		120 363	76 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	318 577	306 439
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 243 369</b>	<b>3 217 339</b>

Bank

Not 15

#### Summa kassa och bank

**4 395 405**      **5 381 016**

#### Summa omsättningstillgångar

**6 638 774**      **8 598 355**

#### Summa tillgångar

**28 723 017**      **30 261 028**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	244 365	244 365
Fond för yttre underhåll	8 669 152	8 916 987
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 913 517</b>	<b>9 161 352</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 153 300	2 093 577
Årets resultat	251 289	811 888
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 404 589</b>	<b>2 905 464</b>

### Summa eget kapital

Not 16 **12 318 105** **12 066 816**

### Skulder

#### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	12 081 000	13 642 460
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 081 000</b>	<b>13 642 460</b>

#### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		1 561 460	1 490 904
Medlemmarnas inre fond	Not 18	1 125 793	1 161 993
Leverantörsskulder		765 176	1 360 810
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	14 146	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	857 337	538 045
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 323 912</b>	<b>4 551 752</b>

### Summa skulder

**16 404 912** **18 194 212**

### Summa eget kapital och skulder

**28 723 017** **30 261 028**



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Intäktsredovisning

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

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,41% 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

### Inkomstskatt

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



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 677 140	5 646 756
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-73	0
	Hysesintäkt bostäder	57 480	57 480
	Hysesintäkt lokaler	285 095	256 745
	Hysesintäkt garage och bilplatser	152 307	133 092
	Hysesintäkt övrigt	5 120	4 620
	Avsatt till inre fond	-99 996	-99 996
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 500	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 550	45 242
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 714	6 505
		<b>6 111 837</b>	<b>6 050 444</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer varav 196 kkr avser fastighetsspolning och 110 kkr avser montering av rökluckor (år 2020).	-863 689	-712 458
	El	-114 249	-133 879
	Uppvärmning	-1 028 202	-1 098 466
	Vatten	-386 478	-386 933
	Renhållning	-246 281	-177 170
	TV, bredband, iptelefoni	0	-24 250
	Obligatoriska besiktningar	-123 354	0
	Serviceavtal	-4 288	-22 852
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-489 952	-462 458
	Försäkringar	-60 899	-51 829
	Fastighetsskatt	-116 560	-116 560
	Övriga driftskostnader	-53 359	-83 154
		<b>-3 487 311</b>	<b>-3 270 010</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 497	-11 994
	Förvaltningskostnader	-341 286	-323 105
	Kostnader överlåtelse och panter	-19 392	-44 789
	Föreningsverksamhet	-6 859	-7 690
	Kontorsutrustning och -material	-499	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-225 063	-114 738
	Konsulter	-136 703	-122 790
	Förbrukningsinventarier	-899	0
	Medlemsavgifter HSB	-44 500	-44 500
	Kundförluster m m	-707	0
		<b>-788 405</b>	<b>-669 606</b>



<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll låssystem	-242 835	0
	Underhåll fönster	-55 000	0
		<u>-297 835</u>	<u>0</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-95 000	-95 375
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-23 783	-26 856
	Utbildning	0	-2 888
		<u>-123 782</u>	<u>-130 119</u>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	-749 263	-637 555
	Markanläggningar	-174 660	-139 733
	Inventarier	-12 283	-12 283
	<b>Summa avskrivningar</b>	<u>-936 206</u>	<u>-789 570</u>
<b>Not 8</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Restvärdeavskrivning	0	-149 931
		<u>0</u>	<u>-149 931</u>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Aviavgifter/arvode	-486	-300
		<u>-486</u>	<u>-300</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 061 903	21 198 989			
	Årets investering byggnader fönsterbyte	0	8 140 736			
	Årets investering byggnader byte dörrar lokaler	0	193 217			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-471 039			
	Årets investering byggnader byte dörrar lägenheter	1 967 927	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 880 174	2 400 289			
	Årets investering markanläggning (dränering 2020) (miljöhus 2019)	941 886	479 885			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 986 890</b>	<b>32 077 077</b>			
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
	Ingående avskrivningar byggnader	-11 692 072	-11 375 626			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	321 108			
	Årets avskrivningar byggnader	-749 263	-637 555			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-304 051	-164 318			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-174 660	-139 733			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-12 920 046</b>	<b>-11 996 123</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>22 066 843</b>	<b>20 080 954</b>			
	Bokförda värden byggnader	18 588 494	17 369 830			
	Bokförda värden mark	135 000	135 000			
	Bokförda värden markanläggningar	3 343 349	2 576 123			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	<b>Bingen 1 och Bingen 6</b>				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår 1953</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus		25 000 000	6 600 000	31 600 000	31 600 000
	Lokaler		1 237 000	939 000	2 176 000	2 176 000
			<b>26 237 000</b>	<b>7 539 000</b>	<b>33 776 000</b>	<b>33 776 000</b>
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17					
<b>Not 11</b>	<b>Inventarier och installationer</b>					
	Ingående anskaffningsvärden		61 413			61 413
	Utgående anskaffningsvärden		61 413			61 413
	Ingående avskrivningar		-31 730			-19 447
	Årets avskrivningar		-12 283			-12 283
	Utgående avskrivningar		-44 013			-31 730
	<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>17 400</b>			<b>29 683</b>
<b>Not 12</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>					
	Ingående värde pågående nyanläggningar		1 552 037			4 511 319
	Årets Investering Fönsterbyte		0			3 645 379
	Årets Investering Miljöhus		0			463 924
	Årets Investering Dörrbyte		0			1 552 037
	Omklassificering till Byggnader & Mark		-1 552 037			-8 620 622
	Utgående värde pågående nyanläggningar		<b>0</b>			<b>1 552 037</b>
<b>Not 13</b>	<b>Aktuell skattefordran</b>					
	Övrig Skattefordran		16 023			16 023
			<b>16 023</b>			<b>16 023</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	74 437	60 899
Förutbetald kabel-TV och bredband	55 559	58 145
Förutbetald HSB	186 730	187 395
Upplupen kreditfaktura Cupola Norr	1 851	0
	<b>318 577</b>	<b>306 439</b>

**Not 15 Bank**

SBAB	4 395 405	5 381 016
	<b>4 395 405</b>	<b>5 381 016</b>

**Not 16 Eget kapital**

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 365	8 916 987	2 093 577	811 888
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	811 888	-811 888
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		50 000	-50 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-297 835	297 835	
Årets Resultat				251 289
Belopp vid årets utgång	<b>244 365</b>	<b>8 669 152</b>	<b>3 153 300</b>	<b>251 289</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,43%	2022-10-30	3 840 000	80 000
Stadshypotek		1,61%	2023-10-30	3 840 000	80 000
Stadshypotek		2,37%	2026-10-30	3 840 000	80 000
Stadshypotek		1,27%	2022-06-01	951 000	150 000
Stadshypotek		1,15%	2021-01-30	1 171 460	144 000
				<b>13 642 460</b>	<b>534 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>12 081 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 136 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	10 972 460

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

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	20 433 800	20 433 800
varav i eget förvar	4 629 800	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 804 000</b>	<b>20 433 800</b>

**Not 18 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	1 161 993	1 288 654
Avsättning	99 996	99 996
Uttag	-136 196	-226 657
	<b>1 125 793</b>	<b>1 161 993</b>

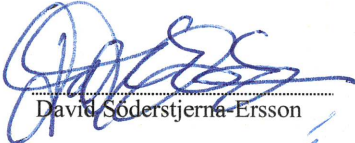
**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga kortfristiga skulder	14 146	0
	<b>14 146</b>	<b>0</b>

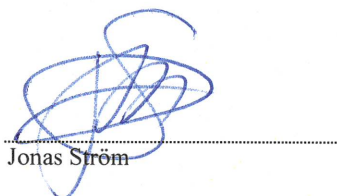
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen Rotbygg i Sundsvall AB	7 909	0
Upplupen Norrlands Vent och Sötningsservice AB	109 835	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	183 864	0
Upplupna räntekostnader	20 530	22 344
Upplupen revision	12 000	0
Upplupen fastighetsskötsel	9 917	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	513 282	472 932
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	42 769
	<b>857 337</b>	<b>538 045</b>

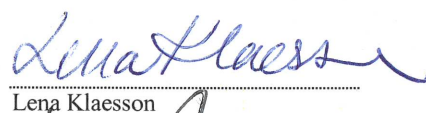
Sundsvall 01/06 2021



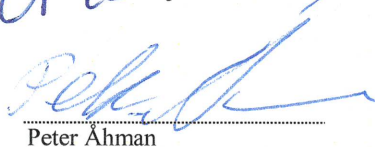
David Söderstjerna-Ersson



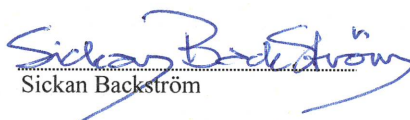
Jonas Ström



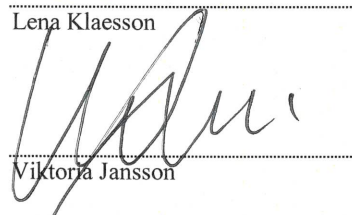
Lena Klaesson



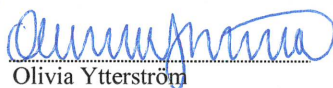
Peter Ahman



Sickan Backström

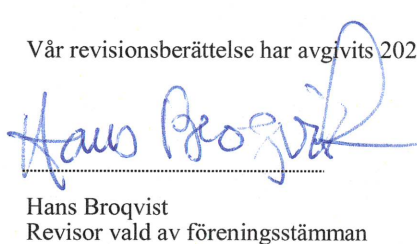


Viktoria Jansson



Olivia Ytterström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-05



Hans Broqvist  
Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB Pia Andersson  
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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bingen för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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.

Sundsvall den 5/6 2021



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



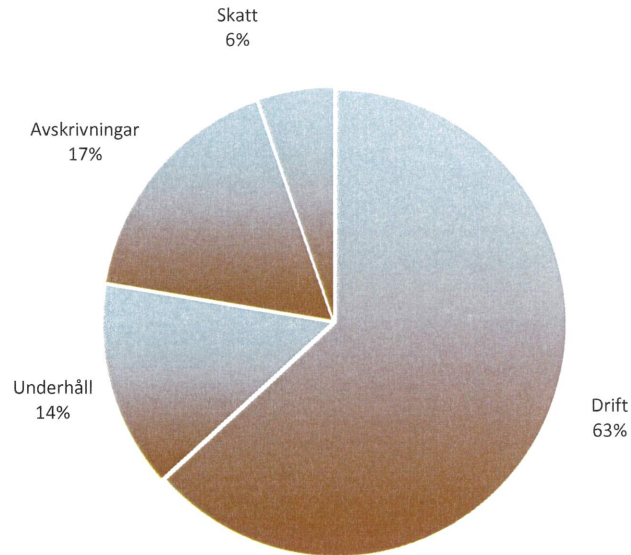
Hans Broqvist

Av föreningen vald revisor





## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

