

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 SPARANDE 196 kr/kvm	 ENERGIKOSTNAD 219 kr/kvm	 SKULDSÄTTNING 685 kr/kvm
 RÄNTEKÄNSLIGHET 1%	 ENERGIKOSTNAD 219 kr/kvm	<p>Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen</p>
 TOMTRÄTT Nej	 ÅRSVIGT 774 kr/kvm	

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika med säte i Värmlands län, Arvika kommun org.nr. 772000-0624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Arvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BINDAREN 3	1956-02-14	1958
RÄFSAN 1	1956-02-14	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LÄNSFÖRSÄKRINGAR VÄRMLAND. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	garageplatser	420
80	p-platser	0
209	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 080
Totalt 319 objekt		12 500

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 45 st 2 rok, 105 st 3 rok, 19 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Torbjörn Stake	Ordförande
Göran Johansson	Ledamot
Sören Persson	Ledamot
Anette Månsson	Ledamot
Robin Wikman	Ledamot
Jakob Fryklund	Ledamot
Karin Hellström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Månsson, Jakob Fryklund och Sören Persson samt suppleanten Karin Hellström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Stake, Anette Månsson, Robin Wikman och Jakob Fryklund.

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

Valberedning har varit: Carl-Göran Svensson och Paul Gunnar Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 4%. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 4% från 2026-01-01.

Månadsavgiften innefattar kostnad för värme och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdaterades senast 2025-10-10. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll/investeringar och för ekonomisk planering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-16.

Under 2025 utfördes följande underhåll/investeringar:

Grönområden växter
Solceller etapp 2
Tvättstugor maskiner Parkgatan 12-22
Renovering tvättstugor Parkgatan 12-22
Ovk Parkgatan 12-22
Vattentankar Parkgatan 20

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991-1993	Ny fasad, fönster kök och bad Nya stammar Dränering El Ventilation Om och tillbyggnad balkonger 30 förängda garage med portar
2011	Nya EC-fläktar
2015	Reelining av avloppsrör
2018-2020	Hissar
2020	Solpaneler
2022	Grönområde Garageportar Låssystem ca 400 st p12-22 assa Imd el kollektivmätning 209 lgh
2023	Installation 42 st laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Måla fasader Parkgatan 12-22. ca 200 000 kr
Rco system Parkgatan 12-22. ca 150 000 kr
Asfaltering entre & garageuppfart Parkgatan 12-22. ca 300 000 kr
Vattentankar Parkgatan 12-22. 125 000 kr / hus
Ventiler VVS Parkgatan 12-22. 100 000 kr / hus

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtit.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 261 varav 210 röstberättiga medlemmar varav HSB Värmland utgör 1 medlem.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	196	220	213	215	258
Skuldsättning, kr/kvm	685	1 036	1 047	1 301	1 775
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	709	1 072	1 083	1 346	1 836
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	219	209	231	215	169
Årsavgifter, kr/kvm	774	745	748	702	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	94	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	773	745	766	744	731
Nettoomsättning, tkr	9 522	9 135	9 159	8 768	8 619
Resultat efter finansiella poster, tkr	528	1 141	1 363	287	1 160
Soliditet, %	73	65	66	60	56

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	829 785	0	0	829 785
Underhållsfond, kr	4 831 495	0	64 199	4 895 694
S:a bundet eget kapital, kr	5 661 280	0	64 199	5 725 479
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	29 083 130	1 140 681	-64 199	30 159 612
Årets resultat, kr	1 140 681	-1 140 681	527 607	527 607
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	30 223 811	0	463 408	30 687 219
S:a eget kapital, kr	35 885 091	0	527 607	36 412 698

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 625 000 kr samt ianspråktagande skett med 560 801 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	30 223 811
Årets resultat, kr	527 607
Reservation till underhållsfond, kr	-625 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	560 801
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	30 687 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	30 687 219
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 521 728	9 135 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 886	182 863
Summa Rörelseintäkter		9 662 614	9 317 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 048 643	-4 385 093
Övriga externa kostnader	Not 5	-445 336	-414 839
Personalkostnader	Not 6	-2 008 107	-2 007 575
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 355 958	-1 276 172
Summa Rörelsekostnader		-8 858 044	-8 083 678
Rörelseresultat		804 570	1 234 236
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 573	213 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 536	-307 530
Summa Finansiella poster		-276 963	-93 555
Resultat efter finansiella poster		527 607	1 140 681
Resultat före skatt		527 607	1 140 681
Årets resultat		527 607	1 140 681

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	45 200 324	45 836 393
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	97 728	30 014
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		45 298 051	45 866 407

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

45 298 551 45 866 907

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		940	1 455
Aktuell skattefordran		9 367	3 542
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	192 550	329 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	373 888	360 584
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		576 745	695 411

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 785	4 001 785
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 785	4 001 785

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	3 883 536	4 408 261
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 883 536	4 408 261

Summa Omsättningstillgångar

4 462 066 9 105 457

Summa Tillgångar

49 760 618 54 972 363

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	829 785	829 785
Fond för yttre underhåll	4 895 694	4 831 495
Summa Bundet eget kapital	5 725 479	5 661 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	30 159 612	29 083 130
Årets resultat	527 607	1 140 681
Summa Fritt eget kapital	30 687 219	30 223 811

Summa Eget kapital

36 412 697 35 885 090

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	8 567 499
Summa Långfristiga skulder	0	8 567 499

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 567 499	4 379 667
Leverantörsskulder		280 216	1 719 311
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 925 804	2 945 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 574 401	1 475 575
Summa Kortfristiga skulder		13 347 920	10 519 774

Summa Skulder

13 347 920 19 087 273

Summa Eget kapital och skulder

49 760 618 54 972 363

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	804 570	1 234 236
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 355 958	1 276 172
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 355 958	1 276 172
Erhållen ränta	114 573	213 975
Erlagd ränta	-410 843	-278 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 864 258	2 446 132
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	118 666	-182 142
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 340 379	1 405 933
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 221 713	1 223 791
Kassaflöde från den löpande verksamheten	642 546	3 669 923
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-787 603	-685 411
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-787 603	-685 411
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 379 667	-141 472
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 379 667	-141 472
Årets kassaflöde	-4 524 724	2 843 040
Likvida medel vid årets början	8 410 046	5 567 005
Likvida medel vid årets slut	3 885 321	8 410 046

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	9 711 tkr
Förändring jämfört med föregående år	147 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår IMD-el.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I årsavgiften ingår IMD-el.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 825 592	8 486 340
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	522 956	508 959
	Hyror lokaler	40 332	39 792
	Hyror garage och parkeringsplatser	337 118	314 162
	Hyror förbrukningsbaserad	14 938	2 728
	Hyror övrigt	10 000	7 250
	Övriga primära intäkter	115 290	116 301
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 866 226	9 475 532
	Hysesbortfall	-33 782	-29 764
	Avsatt till inre fond	-310 716	-310 716
	<i>Summa</i>	-344 498	-340 480
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 521 728	9 135 052
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Lönebidrag	124 121	167 382
	Övriga sekundära intäkter	16 765	15 481
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	140 886	182 863
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-499 957	-354 704
	Snö och halk-bekämpning	-27 406	-28 679
	Reparationer	-334 364	-218 500
	Planerat underhåll	-560 801	-335 196
	El	-1 119 256	-1 058 104
	Uppvärmning	-625 002	-649 751
	Vatten	-993 075	-898 802
	Sophämtning	-293 645	-278 380
	Fastighetsförsäkring	-153 997	-144 955
	Kabel-TV och bredband	-77 778	-75 720
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-314 145	-309 720
	Övriga driftkostnader	-49 217	-32 581
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 048 643	-4 385 093

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-73 110	-57 896
	Administrationskostnader	-46 648	-67 334
	Extern revision	-21 000	-20 000
	Konsultkostnader	0	-17 943
	Medlemsavgifter	-107 950	-106 212
	Föreningsverksamhet	-109 780	-81 961
	Övriga förvaltningskostnader	-86 849	-63 492
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-445 336	-414 839
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-135 358	-133 806
	Revisionsarvode	-9 346	-7 612
	Övriga arvoden	-32 562	0
	Löner och övriga ersättningar	-1 124 125	-1 147 109
	Sociala avgifter	-455 176	-449 478
	Uttagsbeskattning	-250 540	-269 570
	Övriga personalkostnader	-1 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 008 107	-2 007 575
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 266 643	-1 204 130
	Avskrivning på markanläggning	-62 806	-62 806
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 509	-9 235
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 355 958	-1 276 172

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	101 351 571	100 038 098
	Ingående anskaffningsvärde mark	650 787	650 787
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	628 063	0
	Årets investeringar	693 380	1 941 536
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	103 323 801	102 630 421
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 794 028	-55 527 092
	Årets avskrivningar	-1 329 449	-1 266 937
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-58 123 477	-56 794 028
	Utgående redovisat värde	45 200 324	45 836 393
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	688 000	718 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 600 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	554 000	554 000
	Summa	101 842 000	100 272 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 279 650	77 279 650
	Varav i eget förvar	-39 624 600	0
	Ställda säkerheter	37 655 050	77 279 650

Ansvarsförbindelser **2025 Fastigo 19 712 kr**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 095 279	1 095 279
	Årets investeringar	94 223	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 189 502	1 095 279
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 065 265	-1 056 030
	Årets avskrivningar	-26 509	-9 235
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 091 774	-1 065 265
	Utgående redovisat värde	97 728	30 014

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	153 420	329 830
	Momsfordran	39 130	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	192 550	329 830
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	156 396	153 300
	Förutbetald TV, bredband	18 950	18 943
	Lönebidrag	10 338	10 341
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 204	178 000
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	373 888	360 584
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Westra Wermlands Sparbank	0	4 000 000
	Föreningens egna lägenheter nr 16, 72, 111, 161	1 785	1 785
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 785	4 001 785
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	5 388	4 292
	Westra Wermlands Sparbank	3 756 024	4 281 845
	SBAB	122 124	122 124
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 883 536	4 408 261

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,56%	2026-10-30	8 567 499	98 476
			8 567 499	98 476
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 567 499	
Kortfristig del			8 567 499	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Uttagsskatt			250 540	297 415
Källskatt			42 037	45 164
Inre fond			2 633 227	2 602 642
<i>Summa Övriga skulder</i>			2 925 804	2 945 221

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			810 515	753 869
Upplupna räntekostnader			17 668	36 975
Övriga upplupna kostnader			746 218	684 731
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			1 574 401	1 475 575

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bindaren i Arvika för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bindaren i Arvika för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Hellström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Torbjörn Stake

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:51:20



Sören Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:09:02



Anette Månsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:48:44



Jakob Fryklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:47:20



Robin Vikman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 05:47:41



Göran Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:45:42



Jan Hellström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:24:38



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:48:36



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Hellström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 12:22:52



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:48:21

