



ÅRSREDOVISNING

BRF Bindaren

2025



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Bindaren med säte i Nyköping org.nr. 719000-0898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Pilos väg 1 - 11.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyköping Bindaren 9	1959-02-02	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	garageplatser	456
44	p-platser, varav 20 st med motorvärmare och 4 st med laddstolpar	0
2	lokaler (hyresrätt)	98
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 342
Totalt 158 objekt		5 896

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 18 st 2 rok, 18 st 4 rok, 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl Erik Johnsson	Ordförande
Eva Sjöstrand-Eriksson	Ledamot
Madeleine Carman	Ledamot
Susanne Nilsson	Ledamot
Kani Jalil	Ledamot
Liselotte Johnsson	Suppleant
Denise Henry	Suppleant
Albin Liedholm	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Göran Malm och Ola Trané Kungsbron Borevision AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Anders Lönn och Anita Lönn, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 31 närvarande varav 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll 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 2025-09-26.

En förändring av värmeavgiften med 6,25 % per 2026-01-01 är registrerad.

Höjningen beror på ökade kostnader inom fjärrvärme.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Byte av samtliga termostatventiler i bostäder, garage och gemensamma utrymmen.

OVK besiktning utfördes 2025-10-06, utfall utan anmärkning, nästa OVK -besiktning sker år 2031.

Investering av Laddstolpar 4 stycken har skett under året.

Besiktning av skyddsrummen har gjorts under året och de anmärkningar som fanns är åtgärdade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Nyinstallation hiss
1998	Stambyte
1998	Renovering badrum
2002	Renovering av tvättstugor
2005-2006	Fönsterbyte
2007	Bredbandsinstallation
2008	Byte entré och garagedörrar
2010	Dörrbyte
2012	Balkongrenovering
2013	Fasadrenovering
2014	Asfaltering av gården
2021	Byte av passersystem
2022	Tak rengöring
2023	Slipat och oljat entrépartier
2024	Målning av takfot, fönsterfoder och vindskivor. Byte av hisstelefonerna till 5G. Byte av samtliga lås och nycklar i fastigheterna. Byte av armaturer i trapphusen till LED lampor. Lasering av Paviljongen samt inköp av nya utemöbler. Byte av expansionskärlen.
2025	Byte av samtliga termostatventiler i bostäder, garage och gemensamma utrymmen. Investering av 4 stycken Laddstolpar. Reparation av skyddsrummen, besiktigade och godkända.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör - Avtalstyp:

Lennander Fastighetsförvaltning - Fastighetsskötsel och städ

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning

Vattenfall - Elavtal, el och nät

Vattenfall - Fjärrvärme

Nyköpings kommun - Vatten och sophantering

Sappa - TV

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

Securitas - Bevakning parkering

Kone AB - Hiss-service

Inspecta - Hissbesiktning

Clean me - Renhållning av miljökärl

Bostadsrätterna - Rådgivare

El away - Laddstolparna

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 2 åren:

2026 Målningsarbeten slaggportar, räcken, betongfundament och husgrund var planerat till 2025 kommer att utföras under 2026.

Målning av träfasader kommer att utföras enligt underhållsplanen.

2027 Tvätt och torkutrustning

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 123 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	120	168	159	95
Skuldsättning, kr/kvm	2 267	2 318	2 555	2 610	2 665
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 502	2 558	2 615	2 671	2 728
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	229	216	205	208	209
Årsavgifter, kr/kvm	742	700	650	628	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	91	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	740	681	696	657	638
Nettoomsättning, tkr	4 231	4 002	3 727	3 594	3 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	338	-383	355	156	54
Soliditet, %	28	26	27	26	25

Förklaring av nyckeltalen, se Not 1.

	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	354 000	0	0	354 000
Underhållsfond, kr	1 659 806	0	-159 071	1 500 735
S:a bundet eget kapital, kr	2 013 806	0	-159 071	1 854 735
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 541 678	-382 640	159 071	3 318 109
Årets resultat, kr	-382 640	382 640	337 698	337 698
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 159 038	0	496 769	3 655 807
S:a eget kapital, kr	5 172 844	0	337 698	5 510 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 251 000 kr samt ianspråktagande skett med 410 071 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	3 159 038
Årets resultat, kr	337 698
Reservation till underhållsfond, kr	-251 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	410 071
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 655 807

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 655 807

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 231 315	4 002 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 728	13 013
Summa Rörelseintäkter		4 361 043	4 015 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 237 016	-3 281 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 155	-154 133
Personalkostnader	Not 6	-168 636	-164 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-217 487	-467 614
Summa Rörelsekostnader		-3 681 294	-4 067 317
Rörelseresultat		679 748	-52 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 836	67 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 886	-397 947
Summa Finansiella poster		-342 050	-330 526
Resultat efter finansiella poster		337 698	-382 640
Resultat före skatt		337 698	-382 640
Årets resultat		337 698	-382 640

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	12 160 189	12 313 269
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 160 189	12 313 269
Summa Anläggningstillgångar		12 160 189	12 313 269

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	845 985	1 896 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 148	125 588
Summa Kortfristiga fordringar		975 133	2 022 329

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	6 472 870	5 235 472
Summa Kassa och bank		6 472 870	5 235 472
Summa Omsättningstillgångar		7 448 002	7 257 801

Summa Tillgångar		19 608 191	19 571 070
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	354 000	354 000
Fond för yttre underhåll	1 500 735	1 659 806
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 854 735	2 013 806
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 318 109	3 541 678
Årets resultat	337 698	-382 640
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 655 808	3 159 038
Summa Eget kapital	5 510 543	5 172 845

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	5 116 9819 223 802
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 116 9819 223 802
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 248 8524 443 683
Leverantörsskulder		118 351181 070
Skatteskulder		14 39214 022
Övriga kortfristiga skulder		4 8670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	594 206535 649
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 980 6675 174 424
Summa Skulder		14 097 64814 398 226
Summa Eget kapital och skulder		19 608 19119 571 070

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	679 748	-52 114
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	217 487	467 614
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	217 487	467 614
Erhållen ränta	69 836	67 421
Erlagd ränta	-409 554	-393 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 517	89 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-34 874	6 018
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 257	46 345
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-36 131	52 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	521 386	142 169
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-64 407	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 407	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-301 652	-301 652
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-301 652	-301 652
Årets kassaflöde	155 327	-159 483
Likvida medel vid årets början	7 113 709	7 273 193
Likvida medel vid årets slut	7 269 036	7 113 709

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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 544 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	3 157 344	3 006 996
	Bränsleavgift	804 336	732 276
	Hyror lokaler	41 688	40 872
	Hyror garage och parkeringsplatser	188 124	190 872
	Hyror förbrukningsbaserad	13 212	0
	Hyror övrigt	6 000	3 500
	Övriga intäkter	23 611	27 674
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 234 315	4 002 190
	Hysesbortfall	-3 000	0
	<i>Summa</i>	-3 000	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 231 315	4 002 190
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	97 745	0
	Övriga sekundära intäkter	31 983	13 013
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	129 728	13 013
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-678 744	-663 469
	Snö och halk-bekämpning	-40 625	-39 000
	Reparationer	-252 840	-242 818
	Planerat underhåll	-410 071	-624 587
	Försäkringsskador	-84 263	-33 951
	El	-192 543	-166 498
	Uppvärmning	-849 098	-804 305
	Vatten	-306 233	-300 808
	Sophämtning	-43 176	-42 377
	Fastighetsförsäkring	-100 350	-89 449
	Kabel-TV och bredband	-113 702	-112 879
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-165 372	-161 180
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 237 016	-3 281 321

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-573	-8 898
	Administrationskostnader	-21 527	-25 664
	Extern revision	-19 625	-17 600
	Konsultkostnader	0	-73 357
	Medlemsavgifter	-7 500	-7 680
	Föreningsverksamhet	-7 730	-19 934
	Övriga förvaltningskostnader	-1 200	-1 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 155	-154 133
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-136 215	-134 948
	Revisionsarvode	-3 600	-3 600
	Övriga arvoden	0	-2 400
	Sociala avgifter	-25 866	-23 301
	Övriga personalkostnader	-2 955	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-168 636	-164 249

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 741 967	26 741 967
	Ingående anskaffningsvärde mark	996 000	996 000
	Årets investering (4st laddstolpar)	64 407	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 802 374	27 737 967
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 424 698	-14 957 084
	Årets avskrivningar	-217 487	-467 614
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 642 185	-15 424 698
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 160 189	12 313 269
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	720 000	965 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 200 000	14 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	646 000	646 000
	<i>Summa</i>	73 566 000	58 411 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 517 000	17 517 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 517 000	17 517 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	796 167	1 878 237
	Skattekonto o Momsfordran	49 818	18 504
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	845 985	1 896 741
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handkassa	0	2 609
	Sparkapitalkonto Sörmlands Sparbank	470 321	5 180 698
	Företagskonto Sörmlands Sparbank	2 548	52 165
	Fasträntekonto Sörmlands Sparbank	6 000 000	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 472 870	5 235 472

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,18%	2026-09-01	1 907 324	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2027-06-01	1 179 953	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2028-12-01	981 750	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2028-12-01	1 179 954	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,17%	2027-09-01	1 907 324	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,41%	2026-12-01	3 034 848	33 348
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,10%	2026-06-01	1 194 353	31 848
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,20%	2026-03-03	1 010 445	37 424
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,20%	2026-03-03	969 882	34 032
			13 365 833	301 652
Långfristig del			5 116 981	
Nästa års amortering av långfristig skuld			132 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 116 852	
Kortfristig del			8 248 852	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			301 652	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 206 608	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,99%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11	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>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,18%	2026-09-01	1 907 324	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2027-06-01	1 179 953	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2028-12-01	981 750	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,22%	2028-12-01	1 179 954	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,17%	2027-09-01	1 907 324	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,41%	2026-12-01	3 034 848	33 348
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,10%	2026-06-01	1 194 353	31 848
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,20%	2026-03-03	1 010 445	37 424
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,20%	2026-03-03	969 882	34 032
			13 365 833	301 652
Nästa års amortering av långfristig skuld			132 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 116 852	
Kortfristig del			8 248 852	

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		366 071	356 616
Upplupna räntekostnader		23 633	21 301
Övriga upplupna kostnader		204 502	157 732
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		594 206	535 649

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-04.

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Bostadsrättsföreningen Bindaren, org.nr. 719000-0898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bindaren 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bindaren för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Göran Malm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Karl Erik Johnsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:24:36



Kani Jalil Printz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:23:21



Eva Sjöstrand-Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:00:16



Madeleine Carman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 15:56:43



Susanne Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:12:41



Alf Göran Malm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:13:14



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 05:36:10



Revisionsberättelse 2025

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

Alf Göran Malm

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 17:06:18



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 05:38:44



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.