



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Bingen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Bingen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2770 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bingen 1	1952-03-15	1953
Bingen 6	1952-03-15	1953

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	580
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 667
42	p-platser	0
12	garage	180
Totalt 200 objekt		7 427

Föreningens lägenheter fördelas på: 58 st 1 rok, 54 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Westerlund	Ordförande
Gunnar Säfström	Ledamot
Lena Klaesson	Ledamot
Artur Peter Vilgot Åman	Ledamot
David Söderstjerna-Ersson	Ledamot
Kent-Ola Sandin	Suppleant
Andrej Ancimer	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Söderstjerna-Ersson, Lena Klaesson och Kent Sandin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Säfström, Lena Klaesson, Eva Westerlund och David Söderstjerna-Ersson.

Revisorer har varit: Albin Grandin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Malin Söderstjerna-Ersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-14. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-25. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,4% 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 2025-09-16, varvid planen uppdaterades.

Föreningsfrågor

Två extrastämmor har hållits för tillsättning av förtroendevalda efter att valda har avgått i förtid.

Medlemsmöte hölls i november.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Det har vid några tillfällen anordnats trädgårdsdagar dit

samtliga medlemmar varit inbjudna. Övriga aktiviteter har varit inställda/vilande.

Två extrastämmor har hållits för tillsättning av förtroendevalda efter att valda har avgått i förtid.

Medlemsmöte hölls i november.

Studieverksamhet

Styrelsen har gemensamt utgjort studieorganisatör i föreningen.

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

Föreningen har en 50-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 är 135 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2020	Dränering av Hårdvallsgatan 20–30. Färdigställande av dörrbyte.
2021	Påbörjat takbyte på Åkergränd 1-6, Påbörjat dränering på Hårdvallsgatan 8-18. Byte av styrskep för undercentral, ventilbyte i värmesystem samt injustering av radiatorer.
2022	Färdigställande dränering och påbörjad återställning av gårdar efter dränering Hårdvallsgatan 8-18. Nya värmekulvertar. Färdigställt takbyte Åkergränd 1-6. Ventilationsåtgärder i hyreslokaler.
2023	Återställning av gårdar efter dränering Hårdvallsgatan 8-18. Takbyte på Hårdvallsgatan 20-30. Installation av pumplarm källare Hårdvallsgatan 8. I en av hyreslokalerna har det hittats en gammal vattenskada som har åtgärdats. Radonmätning. Inventering av skyddsrum.
2024	Dränering Åkergränd 2-6. Det har tillkommit oförutsedda kostnader för sanering av förorenad mark. Återställning av gårdar och plantering av buskar och häckar. Byte av golvbrunnar i garagen. Inventering av elanläggningen. Besiktning och åtgärdande av skyddsrum. Ventilationsåtgärder hyreslokal. Takbyte Hårdvallsgatan 20-30
2025	Takbyte Hårdvallsgatan 8-18. Inrättande av 2 st gästparkeringar på Åkergränd. Reparation av 3 st källartrappor.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av värmeväxlare och expansionskärl, cirkulationspump och varmvattenberedare. Byte av garageportar. Byte av 1 st torkskåp.
2027	Rensning av avloppsledningar. Underhåll av asfaltytor och trädörrar. Byte av 3 st tvättmaskiner, 3 st torkskåp och 1 st mangel.
2028	Underhåll av balkongplattor och räcken. Målning och golvbyte i föreningslokalen. Byte av 3 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp och 1 st mangel.
2029	Underhåll av trädörrar. Byte av 3 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, 1 st avfuktare och 1 st mangel.
2030	Målning av golv och väggar i källargångar och tvättstugor.

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 179 och under året har det tillkommit 25 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	335	342	381	313	302
Skuldsättning, kr/kvm	3 962	3 799	3 819	4 034	4 155
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 306	4 129	4 254	4 385	4 516
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	280	272	235	221	218
Årsavgifter, kr/kvm	1 092	1 065	1 019	949	896
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 096	1 062	994	951	899
Nettoomsättning, tkr	7 859	7 692	7 381	6 891	6 513
Resultat efter finansiella poster, tkr	418	727	1 268	974	786
Soliditet, %	36	36	34	32	28

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	246 585	0	0	246 585
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	477 780	0	0	477 780
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 195 579	0	-18 522	8 177 057
S:a bundet eget kapital, kr	8 919 944	0	-18 522	8 901 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 907 242	727 459	18 522	7 653 223
Årets resultat, kr	727 459	-727 459	417 804	417 804
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 634 701	0	436 326	8 071 027
S:a eget kapital, kr	16 554 645	0	417 804	16 972 449

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 135 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 522 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	7 634 700
Årets resultat, kr	417 804
Reservation till underhållsfond, kr	-135 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 522
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 071 026

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 071 026
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 859 137	7 692 248
Övriga rörelseintäkter		84 489	2 180
Summa Rörelseintäkter		7 943 626	7 694 428
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 603 408	-4 482 608
Övriga externa kostnader	Not 4	-205 739	-173 310
Personalkostnader	Not 5	-224 568	-216 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 687 438	-1 585 861
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-169 846	0
Summa Rörelsekostnader		-6 891 000	-6 458 391
Rörelseresultat		1 052 626	1 236 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 245	176 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 067	-685 574
Summa Finansiella poster		-634 822	-508 579
Resultat efter finansiella poster		417 804	727 459
Resultat före skatt		417 804	727 459
Årets resultat		417 804	727 459

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	41 631 108	39 551 576
Summa Materiella anläggningstillgångar		41 631 108	39 551 576
Summa Anläggningstillgångar		41 631 108	39 551 576

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 998	1 532
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 632 295	1 338 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	501 484	411 873
Summa Kortfristiga fordringar		2 144 777	1 752 273

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	3 881 488	4 651 528
Summa Kassa och bank		3 881 488	4 651 528
Summa Omsättningstillgångar		6 026 264	6 403 801

Summa Tillgångar		47 657 373	45 955 378
------------------	--	------------	------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		724 365	724 365
Fond för yttre underhåll		8 177 057	8 195 579
Summa Bundet eget kapital		8 901 422	8 919 944
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 653 223	6 907 242
Årets resultat		417 804	727 459
Summa Fritt eget kapital		8 071 027	7 634 700
Summa Eget kapital		16 972 448	16 554 645
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 511 590	20 288 338
Summa Långfristiga skulder		24 511 590	20 288 338
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 196 748	7 236 748
Leverantörsskulder		439 371	320 503
Skatteskulder	Not 13	17 297	1 947
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	553 002	597 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	966 917	956 041
Summa Kortfristiga skulder		6 173 334	9 112 395
Summa Skulder		30 684 924	29 400 733
Summa Eget kapital och skulder		47 657 373	45 955 378

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 052 626	1 236 037
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 687 438	1 585 861
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 687 438	1 585 861
Erhållen ränta	3 846	176 995
Erlagd ränta	-701 514	-697 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 042 397	2 301 657
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-123 795	-17 231
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	95 386	-442 594
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-28 408	-459 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 013 988	1 841 831
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 766 970	-2 296 086
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 766 970	-2 296 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 183 252	-835 374
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 183 252	-835 374
Årets kassaflöde	-569 730	-1 289 628
Likvida medel vid årets början	5 755 740	7 045 368
Likvida medel vid årets slut	5 186 009	5 755 740

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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:	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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	7 279 776	7 102 284
	Hyror lokaler	333 550	340 284
	Hyror garage och parkeringsplatser	200 112	185 124
	Hyror förbrukningsbaserad	24	0
	Hyror övrigt	9 734	11 260
	Övriga primära intäkter	85 889	79 131
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 909 085	7 718 083
	Hyresbortfall	-49 948	-25 835
	<i>Summa</i>	-49 948	-25 835
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 859 137	7 692 248

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 006 115	-972 468
	Snö och halk-bekämpning	-91 624	-152 563
	Reparationer	-324 467	-406 584
	Planerat underhåll	-153 522	-164 989
	Försäkringsskador	-191 201	-26 464
	El	-219 858	-207 466
	Uppvärmning	-1 205 183	-1 203 463
	Vatten	-607 236	-561 261
	Sophämtning	-299 327	-231 201
	Fastighetsförsäkring	-125 128	-111 743
	Kabel-TV och bredband	-224 105	-224 126
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-149 880	-134 530
	Övriga driftkostnader	-5 761	-85 751
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 603 408	-4 482 608

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-47 113	-22 222
	Extern revision	-25 184	-22 636
	Konsultkostnader	-56 182	-59 656
	Medlemsavgifter	-48 800	-48 800
	Föreningsverksamhet	-1 536	-3 835
	Övriga förvaltningskostnader	-26 924	-16 160
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-205 739	-173 310
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-146 948	-143 200
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-24 181	-19 506
	Sociala avgifter	-48 439	-47 404
	Övriga personalkostnader	0	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-224 568	-216 611
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-990 820	-919 471
	Avskrivning på markanläggning	-696 618	-666 391
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 687 438	-1 585 861
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-169 846	0
	Övriga rörelsekostnader	0	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-169 846	0

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 451 810	34 883 124
	Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	19 163 960	17 526 076
	Årets investeringar, byte tak Hårdvallsg 8-18	3 936 816	5 206 570
	Årets försäljningar/utrangeringar	-300 590	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	61 386 996	57 750 770
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 199 194	-16 613 332
	Årets avskrivningar	-1 857 284	-1 585 861
	Omklassificeringar	300 590	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-19 755 888	-18 199 194
	<i>Utgående redovisat värde</i>	41 631 108	39 551 576
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 449 000	1 259 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	939 000	854 000
	Summa	44 388 000	39 913 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 127 000	30 242 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	31 127 000	30 242 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 304 522	1 104 211
	Övriga fordringar	327 773	234 657
	Summa Övriga fordringar	1 632 295	1 338 868
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	68 399	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	433 085	411 873
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	501 484	411 873

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

3 881 488

4 651 528

*Summa Kassa och bank***3 881 488****4 651 528**

Not 12	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>
Stadshypotek	2,37%	2026-10-30	3 440 000	80 000
Stadshypotek	2,79%	2027-12-01	6 440 000	140 000
Stadshypotek	3,2%	2030-06-01	1 980 000	40 000
Stadshypotek	3,92%	2029-04-30	567 338	66 748
Stadshypotek	4,44%	2028-10-30	3 440 000	80 000
Stadshypotek	4,14%	2032-10-30	3 440 000	80 000
Stadshypotek	3,18%	2027-06-01	201 000	150 000
Stadshypotek	1,88%	2031-12-01	4 600 000	100 000
Stadshypotek	1,69%	2029-12-01	4 600 000	100 000
			28 708 338	836 748

Långfristig del

24 511 590

Nästa års amortering av långfristig skuld

756 748

Lån som ska konverteras inom ett år

3 440 000

Kortfristig del

4 196 748

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

836 748

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 797 992

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

7 140 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,83%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

17 297

1 947

*Summa Skatteskulder***17 297****1 947**

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	430	0
	Inre fond	540 553	585 071
	Övriga kortfristiga skulder	12 019	12 085
	<i>Summa Övriga skulder</i>	553 002	597 156

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	641 277	627 685
	Upplupna räntekostnader	63 771	58 218
	Övriga upplupna kostnader	261 869	270 138
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	966 917	956 041

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

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 Bostadsrättsförening Bingen i Sundsvall, org.nr. 789200-2770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bingen i Sundsvall 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Bingen i Sundsvall 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 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 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 utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Albin Grandin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Eva Westerlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 15:29:53



Gunnar Säfström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 18:30:50



Lena Klaesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 18:24:54



David Söderstjerna-Ersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 18:08:09



Artur Peter Vilgot Åman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 17:53:21



Albin Grandin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:17:32



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:38:39



Revisionsberättelse 2025

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

Albin Grandin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 18:26:58



Richard Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 09:35:07



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.