

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE  
213 kr/kvm



SKULDSÄTTNING  
1047 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET  
2%



ENERGIKOSTNAD  
231 kr/kvm



TOMTRÄTT  
Nej



ÅRSVIGT  
748 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)





# 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 2023

### 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 2018-07-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Arvika kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BINDAREN 3		1958
RÄFSAN 1		1958

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Värmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
30	garageplatser	420
80	p-platser	0
209	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12081
<b>Totalt 319 objekt</b>		<b>12501</b>

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
Sten-Rune Olsson	Ledamot
Göran Johansson	HSB-ledamot
Anette Månsson	Ledamot
Robin Wikman	Ledamot
Jakob Fryklund	Ledamot
Sören Persson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Månsson, Jakob Fryklund, Sten-Rune Olsson och Sören Persson.

Styrelsen har under året hållit 12 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: Gunnar Eriksson och Carl-Göran Svensson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Planen uppdaterades 2023-10-24.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-12.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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 lmd el kollektivmätning 209 lgh

Under 2023 utfördes följande underhåll/investeringar:

Laddstolpar 42 st 1 256 125 kr  
Vaktmästeriet Renovera 31 795 kr  
Vaktmästeriet Kontoret Ny Möbler 46 175 kr  
Grönområden 12-22 46 614 kr  
Timer Soporumsfläkt 6 st 5 000 kr  
Radon Mätning 35 500 kr

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: 2024-2028**

Renovering tvättstugor parkgatan 12-22. ca 150 000 kr  
 Tvättmaskiner parkgatan 12-22. ca 1 000 000 kr  
 Grovtvätt torktummlare parkgatan 12 ca 50 000 kr  
 Ovk parkgatan 12-22. ca 150 000 kr  
 Portkods-system tvättbok brickor parkgatan 12-22. ca 50 000 kr  
 Asfaltering entre garage parkgatan 12-22. ca 300 000 kr  
 Sollceller parkgatan 12-22 ca 500 000 kr

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 253 varav 210 röstberättiga medlemmar varav HSB Värmland utgör 1 medlem.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	213	215	258	297	303
Skuldsättning, kr/kvm	1 047	1 301	1 775	1 794	1 813
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 083	1 346	1 836	1 856	1 876
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	231	215	169	141	143
Årsavgifter, kr/kvm	748	702	702	702	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	96	96	97	86
Totala intäkter, kr/kvm	766	744	731	726	753
Nettoomsättning, tkr	9 159	8 768	8 619	8 561	8 341
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 363	287	1 160	1 612	1 553
Soliditet, %	66	60	56	55	53

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). I lokalyta ingår garage. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 2023 års nyckelta ingår IMD-el i årsavgift.

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	829 785	0	0	829 785
Underhållsfond, kr	3 866 950	0	604 741	4 471 691
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 696 735</b>	<b>0</b>	<b>604 741</b>	<b>5 301 476</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	28 397 892	287 082	-604 741	28 080 233
Årets resultat, kr	287 082	-287 082	1 362 701	1 362 701
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>28 684 974</b>	<b>0</b>	<b>757 960</b>	<b>29 442 934</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>33 381 709</b>	<b>0</b>	<b>1 362 701</b>	<b>34 744 410</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 695 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 259 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	28 684 974
Årets resultat, kr	1 362 701
Reservation till underhållsfond, kr	-695 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 259
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>29 442 934</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>29 442 934</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 159 396	8 768 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	410 199	224 409
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>9 569 595</b>	<b>8 992 545</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 449 925	-3 898 345
Underhåll enligt plan	Not 5	-90 259	-1 091 099
Övriga externa kostnader	Not 6	-447 047	-419 969
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 960 771	-1 842 744
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 205 584	-1 218 918
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-8 153 587</b>	<b>-8 471 075</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 416 009</b>	<b>521 470</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		143 979	56 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 291	-291 361
Övriga finansiella poster	Not 9	-1 995	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-53 308</b>	<b>-234 388</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 362 701</b>	<b>287 082</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	45 161 794	46 360 451
Inventarier och installationer	Not 11	39 249	0
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 256 125	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>46 457 167</u>	<u>46 360 451</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>46 457 667</u></b>	<b><u>46 360 951</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 560	6 504
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	155 122	226 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	351 587	336 311
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>513 269</u>	<u>568 849</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 001 785	3 001 785
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 001 785</u>	<u>3 001 785</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 806	1 926
Bank	Not 17	2 562 414	5 440 410
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 565 220</u>	<u>5 442 336</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>6 080 275</u></b>	<b><u>9 012 970</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>52 537 942</u></b>	<b><u>55 373 921</u></b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		829 785	829 785
Fond för yttre underhåll		4 471 691	3 866 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 301 476</b>	<b>4 696 735</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 080 233	28 397 892
Årets resultat		1 362 701	287 082
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>29 442 934</b>	<b>28 684 974</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 744 409</b>	<b>33 381 708</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	4 288 357	8 764 451
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 288 357</b>	<b>8 764 451</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 800 281	7 499 914
Medlemmarnas inre fond	Not 19	2 521 922	2 476 649
Leverantörsskulder		383 591	1 351 385
Aktuell skatteskuld	Not 20	24 405	21 520
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	350 816	320 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 424 161	1 557 686
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 505 176</b>	<b>13 227 762</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>17 793 533</b>	<b>21 992 213</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 537 942</b>	<b>55 373 921</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 416 009	521 470
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 205 584	1 218 918
Övriga poster	0	0
	<u>2 621 593</u>	<u>1 740 388</u>
Erhållen ränta	143 979	56 973
Erlagd ränta	-202 651	-296 886
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-1 995	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 560 925</u>	<u>1 500 474</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	55 580	-325 273
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 015 593	1 522 157
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 600 911</b></u>	<u><b>2 697 358</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 256 125	-2 054 276
Investeringar i maskiner/inventarier	-46 175	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-1 302 300</b></u>	<u><b>-2 054 276</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 175 727	-5 921 462
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-3 175 727</b></u>	<u><b>-5 921 462</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 877 116</b>	<b>-5 278 380</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	8 444 121	13 722 501
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>5 567 005</u>	<u>8 444 121</u>
	<u><b>-2 877 116</b></u>	<u><b>-5 278 380</b></u>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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 maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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	9 858 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	8 486 340	8 486 340
Hysesintäkt lokaler	13 596	13 344
Hysesintäkt garage och bilplatser	310 645	296 412
Hysesintäkt övrigt	3 650	3 550
Konsumtionsavgift el	548 464	157 768
Försäljning egenproducerad el	110	9 265
Avsatt till inre fond	-310 716	-310 716
Övriga intäkter i verksamheten	64 512	59 028
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	38 923	38 895
Övriga fakturerade kostnader	1 900	13 995
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 972	255
	<b>9 159 396</b>	<b>8 768 136</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Skattereduktion förnybar el	2 560	3 150
Lönebidrag	190 940	221 259
Elstöd	216 699	0
	<b>410 199</b>	<b>224 409</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-373 353	-246 630
El	-1 408 009	-1 308 727
Uppvärmning	-687 854	-583 217
Vatten	-790 267	-703 901
Renhållning	-241 880	-228 245
Bevakningskostnader	-22 370	-21 973
TV, bredband, iptelefoni	-79 719	-79 370
Serviceavtal	-76 749	-24 334
Hissar serviceavtal & besiktning	-45 764	-55 261
Förvaltningskostnader	-96 481	-85 851
Försäkringar	-135 443	-127 780
Fastighetsskatt	-309 720	-309 720
Övriga driftskostnader	-182 317	-123 337
	<b>-4 449 925</b>	<b>-3 898 345</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll lokaler	-21 375	0
Underhåll huskropp	-10 145	-724 620
Underhåll mark och utemiljö	0	-336 025
Underhåll övrigt	-58 739	-30 454
	<b>-90 259</b>	<b>-1 091 099</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-21 450	-18 050
Övriga förvaltningskostnader	-168 534	-158 316
Kostnader överlåtelse och panter	-30 355	-35 230
Föreningsverksamhet	-70 095	-40 108
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 405	-22 282
Konsulter	-3 709	-3 600
Förbrukningsinventarier	-21 386	-45 262
Medlemsavgifter HSB	-91 825	-91 825
Stämma och styrelse	-15 288	-5 296
	<b>-447 047</b>	<b>-419 969</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	2,5	2,5
Arvode till styrelsen	-126 013	-112 047
Löner för anställda	-1 093 365	-1 027 135
Övriga arvoden	0	-2 962
Övriga personalkostnader	-13 690	-9 350
Revisionsarvode	-7 326	-7 177
Sociala avgifter	-433 464	-404 524
Uttagsskatt	-286 913	-279 549
	<b>-1 960 771</b>	<b>-1 842 744</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 198 658	-1 195 118
Installationer och inventarier	-6 926	-23 800
	<b>-1 205 584</b>	<b>-1 218 918</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Uppläggningsavgift Westra Wermlands Sparbank	-1 995	0
	<b>-1 995</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2113

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 038 098	97 983 822
Årets investering byggnader	0	2 054 276
Ingående anskaffningsvärde mark	650 787	650 787
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 688 885</b>	<b>100 688 885</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-54 328 434	-53 133 316
Årets avskrivningar byggnader	-1 198 658	-1 195 118
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-55 527 092</b>	<b>-54 328 434</b>

**Utgående redovisat värde**

45 161 794      46 360 451

Redovisade värden byggnader  
Redovisade värden mark

44 511 007      45 709 664  
650 787      650 787**Fastighetsbeteckning:** Räfsan 1 och Bindaren 3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1993	81 000 000	18 000 000	99 000 000	99 000 000
Lokaler	1993	718 000	554 000	1 272 000	1 272 000
		<b>81 718 000</b>	<b>18 554 000</b>	<b>100 272 000</b>	<b>100 272 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	77 279 650	66 039 850
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>77 279 650</b>	<b>66 039 850</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	1 049 104	1 049 104
Årets investeringar	46 175	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 095 279</b>	<b>1 049 104</b>

Ingående avskrivningar	-1 049 104	-1 025 304
Årets avskrivningar	-6 926	-23 800
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 056 030</b>	<b>-1 049 104</b>

**Utgående redovisat värde**

39 249      0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering	1 256 125	0
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>1 256 125</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser Laddstolpar

**Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	155 122	63 784			
Övriga kortfristiga fordringar	0	162 250			
	<b>155 122</b>	<b>226 034</b>			
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetalad försäkring	144 333	135 443			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 930	18 830			
Upplupet lönebidrag	14 870	17 370			
Upplupen intäkt el, värme, vatten	168 000	156 000			
Upplupna ränteintäkter	5 454	4 500			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 168			
	<b>351 587</b>	<b>336 311</b>			
<b>Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
Föreningens egna lägenheter	Nr				
	16	0			
	72	1 785			
	111	0			
	161	0			
Westra Wermlands Sparbank, ränta 3,85% bunden till 2024-06-14		3 000 000			
	<b>3 001 785</b>	<b>3 001 785</b>			
<b>Not 17 BANK</b>					
SBAB	118 362	115 335			
Westra Wermlands Sparbank	2 444 053	5 325 075			
	<b>2 562 414</b>	<b>5 440 410</b>			
<b>Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
		Nästa års amortering			
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntecändring</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	
Stadshypotek		1,09%	2024-10-30	8 764 451	98 476
Westra Wermlands Sparbank		4,44%	2025-11-30	4 324 187	35 830
				<b>13 088 638</b>	<b>134 306</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 288 357</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					35 830
Lån som ska konverteras inom ett år					8 764 451
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>8 800 281</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					537 224
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					12 417 108
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
<b>Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>					
Ingående värde	2 476 649	2 352 189			
Avsättning	310 716	310 716			
Uttag	-265 443	-186 256			
	<b>2 521 922</b>	<b>2 476 649</b>			
<b>Not 20 AKTUELL SKATTESKULD</b>					
Årets beräknade skatteskuld	24 405	21 520			
	<b>24 405</b>	<b>21 520</b>			



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	297 761	280 558
Personalens källskatt	53 055	40 051
	<u>350 816</u>	<u>320 609</u>
<b>Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	11 550	12 475
Upplupen semesterskuld	171 931	191 235
Upplupna sociala avgifter	115 027	108 755
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	350 885	478 765
Upplupna räntekostnader	7 696	15 056
Upplupen revision	21 000	18 300
Upplupen löneskatt	11 282	10 125
Upplupen fastighetsförvaltning	8 044	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	726 745	722 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	970
	<u>1 424 161</u>	<u>1 557 686</u>
<b>Not 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Fastigo	21 631	20 273

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anette Månsson

.....  
Göran Johansson

.....  
Jakob Fryklund

.....  
Robin Wikman

.....  
Sten-Rune Olsson

.....  
Torbjörn Stake

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan Hellström  
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# 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 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen avses bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bindaren i Arvika för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Arvika  
Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Hellström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-02 kl. 19:54:08



**STEN-RUNE OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:53:16



**ANETTE MÅNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:50:23



**JAKOB FRYKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:55:04



**ROBIN WIKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:52:30



**GÖRAN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:51:36



**JAN HELLSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:51:39



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:48:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-02 kl. 21:58:56



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:49:33

