



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf 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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2019-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	580
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6667
42	p-platser	0
12	garageplatser	180
Totalt 200 objekt		7427

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Westerlund	Ordförande
David Söderstjerna-Ersson	Ledamot
Peter Åhman	Ledamot
Linda Nordin	Ledamot
Maria Bergström	Ledamot
Viktoria Jansson	Ledamot
Lena Klaesson	Suppleant
Helena Jonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Söderstjerna-Ersson och Viktoria Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Westerlund, David Söderstjerna-Ersson och Viktoria Jansson.

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

Valberedning har varit: Lena Sjödin och Mikael Jonson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Stämman antog beslut 1(2) av Normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2024-01-01 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 2023-08-21, varvid planen uppdaterades.

Föreningsfrågor

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Det har vid några tillfällen hållits trädgårdsdagar dit samtliga medlemmar varit inbjudna. Övriga aktiviteter har varit inställda/vilande.

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 50 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

Årtal	Ändamål
2019	Färdigställande av fönsterbyte. Påbörjat byte av lägenhetsdörrar. Uppförande av nytt miljöhus. Fortsatt arbete med trädgården.
2020	Dränering av Hårdvallsgatan 20–30. Färdigställande av dörrbyte.
2021	Påbörjat takbyte på Åkergränd 1-6, Påbörjat dränering på Hårdvallsgatan 8-18. Byte av styrskåp 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. Det har tillkommit oförutsedda kostnader i samband med dräneringen i form av trasiga värmekulvertar och lagning av läckor bl.a. I Thairestaurangen har det hittats en gammal vattenskada som har åtgärdats. Radonmätning. Inventering av skyddsrum.

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

Årtal	Ändamål
2024	Dränering Åkergränd 2-6. Byte av cirkulationspump och varmvattenberedare. Byte av 2 st tvättmaskiner, 3 st torktumlare och 1 st torkrumsutrustning.
2025	Takbyte Hårdvallsgatan 8-18. Byte av 5 st tvättmaskiner, 3 st manglar, 3 st torkskåp. Målning och golv i föreningslokalen.
2026	Rensning av avloppsledning. Byte av värmeväxlare och expansionskärl.
2027	Underhåll av asfaltytor och trädörrar.
2028	Underhåll av balkongplattor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	381	313	302	205	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 819	4 034	4 155	1 882	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 254	4 385	4 516	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	2	0
Energikostnad, kr/kvm	235	221	218	211	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	949	896	852	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	994	951	899	843	0
Nettoomsättning, tkr	7 381	6 891	6 513	6 112	6 050
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 268	974	786	251	812
Soliditet, %	34	32	28	43	40

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.

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). 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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	8 221 568	0	50 000	8 271 568
S:a bundet eget kapital, kr	8 945 933	0	50 000	8 995 933
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 638 385	974 370	-50 000	5 562 755
Årets resultat, kr	974 370	-974 370	1 268 498	1 268 498
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 612 755	0	1 218 498	6 831 253
S:a eget kapital, kr	14 558 688	0	1 268 498	15 827 186

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	5 612 755
Årets resultat, kr	1 268 498
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 831 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 831 253

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 380 505	6 891 311
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 380 505	6 891 311
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 430 591	-3 497 496
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-143 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 209	-503 627
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-182 614	-134 055
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 558 372	-1 153 891
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 670 786	-5 432 095
RÖRELSERESULTAT		1 709 719	1 459 216
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		157 083	23 698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-598 304	-508 544
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-441 221	-484 846
ÅRETS RESULTAT		1 268 498	974 370

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	35 930 868	37 489 239
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 910 484	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 841 352	37 489 239
Summa anläggningstillgångar			
		38 841 352	37 489 239
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		437	44 683
Avräkningskonto HSB		963 641	4 325 963
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	240 474	208 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	389 920	368 448
Summa kortfristiga fordringar		1 594 472	4 948 023
Kassa och bank			
Bank	Not 12	6 081 727	3 430 736
Summa kassa och bank		6 081 727	3 430 736
Summa omsättningstillgångar			
		7 676 199	8 378 760
SUMMA TILLGÅNGAR			
		46 517 550	45 867 999

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	246 585	246 585	
Upplåtelseavgifter	477 780	477 780	
Fond för yttre underhåll	8 271 568	8 221 568	
Summa bundet eget kapital	8 995 933	8 945 933	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5 562 755	4 638 385	
Årets resultat	1 268 498	974 370	
Summa fritt eget kapital	6 831 253	5 612 755	
Summa eget kapital	15 827 186	14 558 688	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	26 891 000	24 760 460
Summa långfristiga skulder		26 891 000	24 760 460
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 469 460	4 474 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	630 110	885 772
Leverantörsskulder		782 972	273 008
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 947	1 947
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 637	402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	908 239	913 721
Summa kortfristiga skulder		3 799 365	6 548 851
Summa skulder		30 690 365	31 309 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	46 517 550	45 867 999	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 709 719	1 459 216
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 558 372	1 153 891
	<u>3 268 091</u>	<u>2 613 107</u>
Erhållen ränta	157 083	23 698
Erlagd ränta	-590 745	-498 131
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 834 428</u>	<u>2 138 675</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 770	-67 302
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	247 495	-1 753 002
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 073 153</u>	<u>318 371</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 910 484	-11 304 606
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 910 484</u>	<u>-11 304 606</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-874 000	-874 000
Inbetalda insatser	0	480 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-874 000</u>	<u>-394 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-711 331	-11 380 236
Likvida medel vid årets början	7 756 699	19 136 935
Likvida medel vid årets slut	<u>7 045 368</u>	<u>7 756 699</u>
	-711 331	-11 380 236

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

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 markanläggningar: 10 - 20 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.

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
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	6 796 368	6 329 819
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-10
Hysesintäkt lokaler	340 107	315 156
Hysesintäkt garage och bilplatser	171 924	171 374
Hysesintäkt övrigt	4 045	3 465
Intäkt andrahandsupplåtelse	34 231	14 256
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	28 264	30 418
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 566	26 833
	7 380 505	6 891 311
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-270 990	-501 363
Ventilationsrensning	0	-7 614
El	-185 049	-167 738
Uppvärmning	-1 135 446	-1 059 108
Vatten	-427 155	-375 618
Renhållning	-225 122	-271 735
TV, bredband, iptelefoni	-227 152	-226 138
Obligatoriska besiktningar	-42 848	-6 365
Serviceavtal	-6 180	-6 331
Förvaltningskostnader	-616 526	-575 169
Försäkringar	-96 655	-78 031
Fastighetsskatt	-134 530	-134 530
Övriga driftskostnader	-62 939	-87 758
	-3 430 591	-3 497 496
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tak	0	-143 025
	0	-143 025
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 659	-15 970
Övriga förvaltningskostnader	-401 051	-372 849
Kostnader överlåtelse och panter	-26 042	-33 537
Föreningsverksamhet	0	-2 383
Kontorsutrustning och -material	0	-70
Konsulter	-5 578	-30 318
Förbrukningsinventarier	-80	0
Medlemsavgifter HSB	-48 800	-48 500
	-499 209	-503 627
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-130 700	-98 579
Övriga arvoden	-3 546	-2 225
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-43 368	-28 251
	-182 614	-134 055
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-916 446	-925 581
Markanläggningar	-641 926	-223 192
Installationer och inventarier	0	-5 118
	-1 558 372	-1 153 891

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 883 124	34 883 124			
Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 526 076	3 822 060			
Årets investering markanläggning, Dränering	0	11 017 422			
Årets investering markanläggning, Kulvert	0	2 686 594			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 544 200	52 544 200			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-14 167 932	-13 242 351			
Årets avskrivningar byggnader	-916 446	-925 581			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-887 028	-663 836			
Årets avskrivningar markanläggningar	-641 926	-223 192			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 613 332	-15 054 961			
Utgående redovisat värde	35 930 868	37 489 239			
Redovisade värden byggnader	19 798 746	20 715 191			
Redovisade värden mark	135 000	135 000			
Redovisade värden markanläggningar	15 997 122	16 639 048			
Fastighetsbeteckning: Bingen 1 och Bingen 6					
Taxeringsvärde	Värdeår 1953	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 000 000	7 800 000	37 800 000	37 800 000
Lokaler		1 259 000	854 000	2 113 000	2 113 000
		31 259 000	8 654 000	39 913 000	39 913 000
Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31		
Fastighetsinteckning		30 242 000	30 242 000		
Summa ställda säkerheter		30 242 000	30 242 000		
Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	2 399 410			
Årets Investering Tak och Dränering	2 910 484	11 304 606			
Omklassificering till Byggnader och mark, Dränering och Kulvert	0	-13 704 016			
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 910 484	0			
Pågående nyanläggningar avser Takomläggning samt Dränering som planeras vara klart under 2024.					
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	222 969	191 131			
Övriga kortfristiga fordringar	17 505	17 799			
	240 474	208 930			

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	111 743	96 655
Förutbetald kabel-TV och bredband	48 627	55 978
Förutbetald HSB	229 550	215 814
	389 920	368 448

Not 12 BANK

SBAB	6 081 727	3 430 736
	6 081 727	3 430 736

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,29%	2025-12-01	6 720 000	140 000
Stadshypotek	1,69%	2029-12-01	4 800 000	100 000
Stadshypotek	1,88%	2031-12-01	4 800 000	100 000
Stadshypotek	3,18%	2027-06-01	501 000	150 000
Stadshypotek	4,44%	2028-10-30	3 600 000	80 000
Stadshypotek	4,14%	2032-10-30	3 600 000	80 000
Stadshypotek	2,37%	2026-10-30	3 600 000	80 000
Stadshypotek	0,75%	2024-01-30	739 460	144 000
			28 360 460	874 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 891 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 730 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 739 460
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 469 460**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 271 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 24 215 460
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	885 772	993 403
Uttag	-255 663	-107 631
	630 110	885 772

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 947	1 947
	1 947	1 947

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	463	0
Arbetsgivaravgifter	486	0
Övriga kortfristiga skulder	5 688	402
	6 637	402

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen Markentreprenad i Norrland	0	34 613
Upplupen Permoluft	5 030	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	220 611	201 749
Upplupna räntekostnader	69 881	62 322
Upplupen revision	15 000	14 000
Upplupen HSB	1 698	6 146
Upplupet revisionsarvode 2023	5 900	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	590 120	594 891
	908 239	913 721

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
David Söderstjerna-Ersson.....
Eva Westerlund.....
Linda Nordin.....
Maria Bergström.....
Peter Åhman.....
Viktoria Jansson

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

.....
Hans Broqvist
Revisor vald av föreningsstämman.....
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bingen i Sundsvall, org.nr. 789200-2770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bingen i Sundsvall 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.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bingen i Sundsvall 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Broqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Bingen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA WESTERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 18:03:32



MARIA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 19:30:33



VIKTORIA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:28:44



LINDA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:20:10



DAVID SÖDERSTJERNA-ERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 13:23:40



PETER ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 19:07:51



HANS BROQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:05:55



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:02:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Bingen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS BROQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 16:23:21



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:00:33



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.