



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
10	lokaler (hyresrätt)	580
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 667
42	p-platser	0
12	garageplatser	180

Totalt 200 objekt7 427

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Westerlund	Ordförande
Lena Klaesson	Ledamot
Peter Åhman	Ledamot
Helena Jonsson	Ledamot
Linda Nordin	Ledamot
Maria Bergström	Ledamot
David Söderstjerna-Ersson	Ledamot
Gunnar Säfström	Suppleant
Kent-Ola Sandin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöter Eva Westerlund, Linda Nordin, Maria Bergström
Suppleanter Gunnar Säfström, Kent Sandin

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.
Stämman antog beslut 2 (2) av Normalstadgar 2023.

Extra stämma hölls 2025-01-14 för att välja ny föreningsvald revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2025-01-01 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 2024-04-24 samt 2024-10-01, 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 89 000 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 styrschåp 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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Takbyte Hårdvallsgatan 8-18. Byte av cirkulationspump och varmvattenberedare.
2026	Rensning av avloppsledningar. Byte av värmeväxlare och expansionskärl. Byte av garageportar. Byte av 1 st torkschåp.
2027	Underhåll av asfaltytor och trädörrar. Byte av 3 st tvättmaskiner, 3 st torkschåp 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 torkschåp och 1 st mangel.
2029	Underhåll av trädörrar. Byte av 3 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, 1 st avfuktare och 1 st mangel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 19 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 179.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	342	381	313	302	205
Skuldsättning, kr/kvm	3 799	3 819	4 034	4 155	1 882
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 129	4 254	4 385	4 516	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	2
Energikostnad, kr/kvm	272	235	221	218	211
Årsavgifter, kr/kvm	1 065	1 019	949	896	852
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 062	994	951	899	843
Nettoomsättning, tkr	7 692	7 381	6 891	6 513	6 112
Resultat efter finansiella poster, tkr	727	1 268	974	786	251
Soliditet, %	36	34	32	28	43

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: (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.

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 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	8 271 568	0	-75 989	8 195 579
S:a bundet eget kapital, kr	8 995 933	0	-75 989	8 919 944
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 562 755	1 268 498	75 989	6 907 242
Årets resultat, kr	1 268 498	-1 268 498	727 459	727 459
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 831 253	0	803 448	7 634 701
S:a eget kapital, kr	15 827 186	0	727 459	16 554 645

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 89 000 kr samt ianspråktagande skett med 164 989 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	6 831 253
Årets resultat, kr	727 459
Reservation till underhållsfond, kr	-89 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 989
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 634 701

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 634 701

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 694 428	7 380 505
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 694 428	7 380 505
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 921 488	-3 430 591
Underhåll enligt plan	Not 4	-164 989	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-569 442	-499 209
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-216 611	-182 614
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 585 861	-1 558 372
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 458 391	-5 670 786
RÖRELSERESULTAT		1 236 037	1 709 719
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		176 995	157 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-685 574	-598 304
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-508 579	-441 221
ÅRETS RESULTAT		727 459	1 268 498



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 551 576	35 930 868
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	2 910 484
Summa materiella anläggningstillgångar		39 551 576	38 841 352
Summa anläggningstillgångar		39 551 576	38 841 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 532	437
Avräkningskonto HSB		1 104 211	963 641
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	234 657	240 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	411 873	389 920
Summa kortfristiga fordringar		1 752 273	1 594 472
Kassa och bank			
Bank	Not 12	4 651 528	6 081 727
Summa kassa och bank		4 651 528	6 081 727
Summa omsättningstillgångar		6 403 801	7 676 199
SUMMA TILLGÅNGAR		45 955 378	46 517 550



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	246 585	246 585
Upplåtelseavgifter	477 780	477 780
Fond för yttre underhåll	8 195 579	8 271 568
Summa bundet eget kapital	8 919 944	8 995 933

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 907 242	5 562 755
Årets resultat	727 459	1 268 498
Summa fritt eget kapital	7 634 700	6 831 253

Summa eget kapital

16 554 645

15 827 186

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 288 338	26 891 000
Summa långfristiga skulder		20 288 338	26 891 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 236 748	1 469 460
Medlemmarnas inre fond	Not 14	585 071	630 110
Leverantörsskulder		320 503	782 972
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 947	1 947
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	12 085	6 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	956 041	908 239
Summa kortfristiga skulder		9 112 395	3 799 365

Summa skulder

29 400 733

30 690 365

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 955 378

46 517 550

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 236 037	1 709 719
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 585 861	1 558 372
	2 821 898	3 268 091
Erhållen ränta	176 995	157 083
Erlagd ränta	-697 237	-590 745
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 301 657	2 834 428
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 231	-8 770
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-442 594	247 495
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 841 831	3 073 153
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 296 086	-2 910 484
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 296 086	-2 910 484
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-835 374	-874 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-835 374	-874 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 289 629	-711 331
Likvida medel vid årets början	7 045 368	7 756 699
Likvida medel vid årets slut	5 755 739	7 045 368
	-1 289 629	-711 331

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 102 284	6 796 368
Hysesintäkt lokaler	315 480	340 107
Hysesintäkt garage och bilplatser	184 674	171 924
Hysesintäkt övrigt	10 679	4 045
Intäkt andrahandsupplåtelse	56 756	34 231
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 448	28 264
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 107	5 566
	7 694 428	7 380 505

I årsavgift ingår värme och vatten, TV och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-433 048	-270 990
Sotning	-2 400	0
El	-207 466	-185 049
Uppvärmning	-1 203 463	-1 135 446
Vatten	-561 261	-427 155
Renhållning	-231 201	-225 122
TV, bredband, iptelefoni	-224 126	-227 152
Obligatoriska besiktningar	-7 327	-42 848
Serviceavtal	-24 090	-6 180
Förvaltningskostnader	-678 757	-616 526
Försäkringar	-111 743	-96 655
Fastighetsskatt	-134 530	-134 530
Övriga driftskostnader	-102 076	-62 939
	-3 921 488	-3 430 591

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen, golvbrunnar	-164 989	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
	-164 989	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-22 636	-17 659
Övriga förvaltningskostnader	-412 457	-401 051
Kostnader överlåtelse och panter	-22 058	-26 042
Föreningsverksamhet	-3 835	0
Konsulter	-59 656	-5 578
Förbrukningsinventarier	0	-80
Medlemsavgifter HSB	-48 800	-48 800
	-569 442	-499 209

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-143 200	-130 700
Övriga arvoden	-19 506	-3 546
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-47 404	-43 368
Utbildning	-1 500	0
	-216 611	-182 614

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-919 471	-916 446
Markanläggningar	-666 391	-641 926
	-1 585 861	-1 558 372

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 883 124	34 883 124
Årets investering byggnader, takbyte	3 568 686	0
Ingående anskaffningsvärde mark	135 000	135 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	17 526 076	17 526 076
Årets investering markanläggning, dränering	1 637 884	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 750 770	52 544 200

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 084 378	-14 167 932
Årets avskrivningar byggnader	-919 471	-916 446
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 528 954	-887 028
Årets avskrivningar markanläggningar	-666 391	-641 926
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 199 194	-16 613 332

Utgående redovisat värde**39 551 576 35 930 868**

Redovisade värden byggnader	22 447 961	19 798 746
Redovisade värden mark	135 000	135 000
Redovisade värden markanläggningar	16 968 615	15 997 122

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**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning	30 242 000	30 242 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	30 242 000	30 242 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 910 484	0
Årets Investering	2 296 086	2 910 484
Omklassificering till Byggnader och mark	-5 206 570	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	2 910 484

Årets investeringar avser dränering och takbyte.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	233 815	222 969
Övriga kortfristiga fordringar	842	17 505
	234 657	240 474

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	125 128	111 743
Förutbetald kabel-TV och bredband	55 846	48 627
Förutbetald HSB	230 899	229 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	411 873	389 920

Not 12 BANK

SBAB	4 651 528	6 081 727
	4 651 528	6 081 727

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,29%	2025-12-01	6 580 000	140 000
Stadshypotek		1,69%	2029-12-01	4 700 000	100 000
Stadshypotek		1,88%	2031-12-01	4 700 000	100 000
Stadshypotek		3,18%	2027-06-01	351 000	150 000
Stadshypotek		4,14%	2032-10-30	3 520 000	80 000
Stadshypotek		4,44%	2028-10-30	3 520 000	80 000
Stadshypotek		3,92%	2029-04-30	634 086	66 748
Stadshypotek		2,37%	2026-10-30	3 520 000	80 000
				27 525 086	796 748

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **20 288 338**

Nästa års amortering av långfristig skuld 656 748
 Lån som ska konverteras inom ett år 6 580 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 236 748**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 186 992
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 541 346
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	630 110	885 772
Uttag	-45 038	-255 663
	585 071	630 110

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 947	1 947
	1 947	1 947

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	463
Arbetsgivaravgifter	0	486
Övriga kortfristiga skulder	12 085	5 688
	12 085	6 637

2024-12-31 2023-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen HSB riksförbund	1 469	0
Upplupen Permoluft	0	5 030
Upplupen Byggbiten	9 422	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	206 341	220 611
Upplupna räntekostnader	58 218	69 881
Upplupen revision	19 000	15 000
Upplupen HSB	30 157	1 698
Upplupet revisionsarvode 2023	0	5 900
Upplupet förlorad arbetsförtjänst	3 750	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	627 685	590 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	956 041	908 239

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

David Söderstjerna-Ersson

Eva Westerlund

Helena Jonsson

Lena Klaesson

Linda Nordin

Maria Bergström

Peter Åhman

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

Gunilla Englund
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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bingen i Sundsvall för räkenskapsåret 2024 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

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Englund
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-20 kl. 14:39:59



MARIA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 15:07:24



LINDA NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 09:01:16



LENA KLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-21 kl. 08:56:43



DAVID SÖDERSTJERNA-ERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 08:47:59



PETER ÅHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 16:25:51



HELENA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-20 kl. 16:23:40



GUNILLA ENGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:05:41



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 08:28:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Bingen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA ENGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:07:53



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 08:28:00



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.