



ÅRSREDOVISNING

BRF Bindaren

2024



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bindaren med säte i Nyköping org.nr. 719000-0898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-18.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	98
24	garageplatser	456
43	P-platser, varav 24 st med motorvärmare	0
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 342
Totalt 157 objekt		5 896

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl Erik Jonsson	Ordförande
Eva Sjöstrand Eriksson	Ledamot
Susanne Nilsson	Ledamot
Matilda Berlitz	Ledamot
Kani Jalil	Ledamot
Sölvi Johansson	Suppleant
Denise Henry	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Jan Behring vald av föreningen, samt Ola Trané hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 22 röstberättigande medlemmar, varav en fullmakt samt 6 stycken utan röstlängd.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-25 med anledning av val av ny föreningsrevisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2023-05-22.

Det har inte gjorts någon fastighetsbesiktning under år 2024.

En förändring av bränsleavgiften med 9,85 % per 2025-01-01 är registrerad.

Höjningen beror på ökade kostnader inom fjärrvärme.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Målning av takfot, fönsterfoder och vindsbalkar.

Byte av hisstelefonerna till 5G.

Byte av samtliga lås och nycklar i fastigheterna.

Byte av armaturer i trapphusen till LED lampor.

Lasering av Paviljongen samt inköp av nya utemöbler.

Byte av expansionskärlen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör:	Avtalstyp:
Lennander	
Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel och städ
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och sophantering
Sappa	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Bevakning parkering
Kone AB	Hiss-service
Inspecta	Hissbesiktning
Clean me	Renhållning av miljökärl
Bostadsrätterna	Rådgivare

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 2 åren:

2025 Byte av termostatventiler var planerat till 2024 men kommer att bytas 2025. Betongfundament, husgrunden och räcken har inspekterats och reparation och målning kommer att utföras där behov finns.

OVK - besiktning kommer att utföras senast 2025-11-15.

2026 Tvätt och torkutrustning.

Utfallet av OVK-besiktningen 2025 kommer att avgöra huruvida byte av vindsfläktar och rengöring av ventilation behövs.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	120	168	159	95	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 318	2 555	2 610	2 665	2 601
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 558	2 615	2 671	2 728	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	0
Energikostnad, kr/kvm	216	205	208	209	0
Årsavgifter, kr/kvm	700	650	628	609	481
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	93	93	0
Totala intäkter, kr/kvm	681	696	657	638	0
Nettoomsättning, tkr	4 002	3 727	3 594	3 486	3 451
Resultat efter finansiella poster, tkr	-383	355	156	54	309
Soliditet, %	26	27	26	25	24

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

** Definitioner av nyckeltalen, se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på större underhållsåtgärder.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 89 806 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 120 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5% fr.om 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	354 000	0	0	354 000
Underhållsfond, kr	1 954 393	0	-294 587	1 659 806
S:a bundet eget kapital, kr	2 308 393	0	-294 587	2 013 806
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 891 872	355 220	294 587	3 541 678
Årets resultat, kr	355 220	-355 220	-382 640	-382 640
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 247 092	0	-88 053	3 159 038
S:a eget kapital, kr	5 555 485	0	-382 640	5 172 844

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 330 000 kr samt ianspråktagande skett med 624 587 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 247 092
Årets resultat, kr	-382 640
Reservation till underhållsfond, kr	-330 000
Anspråkstagande av underhållsfond, kr	624 587
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 159 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 159 039

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 002 190	3 726 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 013	79 760
Summa Rörelseintäkter		4 015 203	3 806 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 281 321	-2 502 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 133	-99 840
Personalkostnader	Not 6	-164 249	-174 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-467 614	-467 614
Summa Rörelsekostnader		-4 067 317	-3 245 261
Rörelseresultat		-52 114	561 116
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 421	153 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 947	-359 859
Summa Finansiella poster		-330 526	-205 897
Resultat efter finansiella poster		-382 640	355 220
Resultat före skatt		-382 640	355 220
Årets resultat		-382 640	355 220



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	12 313 269	12 780 883
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 313 269	12 780 883
Summa Anläggningstillgångar		12 313 269	12 780 883

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 896 741	2 159 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 588	131 980
Summa Kortfristiga fordringar		2 022 329	2 291 547

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	5 235 472	5 131 756
Summa Kassa och bank		5 235 472	5 131 756
Summa Omsättningstillgångar		7 257 801	7 423 302

Summa Tillgångar		19 571 070	20 204 185
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	354 000	354 000
Fond för yttre underhåll	1 659 806	1 954 393
Summa Bundet eget kapital	2 013 806	2 308 393

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 541 678	2 891 872
Årets resultat	-382 640	355 220
Summa Fritt eget kapital	3 159 038	3 247 092

Summa Eget kapital	5 172 845	5 555 485
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	9 223 802	11 615 702
Summa Långfristiga skulder		9 223 802	11 615 702

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 443 683	2 353 435
Leverantörsskulder		181 070	154 428
Skatteskulder		14 022	10 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	535 649	514 763
Summa Kortfristiga skulder		5 174 424	3 032 999

Summa Skulder		14 398 226	14 648 701
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 571 070	20 204 185
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-52 114	561 116
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	467 614	467 614
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	467 614	467 614
Erhållen ränta	67 421	153 962
Erlagd ränta	-393 115	-360 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 806	822 516
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 018	-13 708
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 345	9 835
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	52 363	-3 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 169	818 642
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-301 652	-301 652
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-301 652	-301 652
Årets kassaflöde	-159 483	516 990
Likvida medel vid årets början	7 273 192	6 756 202
Likvida medel vid årets slut	7 113 709	7 273 192



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 544 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	18 569
	Övriga ersättningar och intäkter	13 013	61 191
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 013	79 760

2023: Elstöd SKV utbetalades med 42 330kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-517 398	-519 365
	Snö och halk-bekämpning	-39 000	-37 500
	Reparationer	-242 818	-148 640
	Planerat underhåll	-624 587	-93 500
	Försäkringsskador	-33 951	-27 658
	El	-166 498	-169 902
	Uppvärmning	-804 305	-688 181
	Vatten	-300 808	-263 707
	Sophämtning	-42 377	-54 397
	Fastighetsförsäkring	-89 449	-64 569
	Kabel-TV och bredband	-112 878	-137 294
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 180	-157 531
	Förvaltningsavtalskostnader	-146 072	-140 748
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 281 321	-2 502 991

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 898	-13 081
	Administrationskostnader	-25 664	-45 642
	Extern revision	-17 600	-17 775
	Konsultkostnader	-73 356	-12 913
	Medlemsavgifter	-7 680	-7 590
	Föreningsverksamhet	-19 934	-1 238
	Övriga förvaltningskostnader	-1 000	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-154 133	-99 840

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-134 948	-137 322
	Revisionsarvode	-3 600	-3 000
	Övriga arvoden	-2 400	-1 840
	Sociala avgifter	-23 301	-19 051
	Övriga personalkostnader	0	-13 603
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-164 249	-174 816
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 741 967	26 741 967
	Ingående anskaffningsvärde mark	996 000	996 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 737 967	27 737 967
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 957 084	-14 489 470
	Årets avskrivningar	-467 614	-467 614
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 424 698	-14 957 084
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 313 269	12 780 883
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	965 000	965 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 800 000	14 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	646 000	646 000
	<i>Summa</i>	58 411 000	58 411 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 517 000	17 517 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 517 000	17 517 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 878 237	2 141 437
	Skattekonto	18 504	18 130
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 896 741	2 159 567

Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
-------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	2 609	7 408
Fasträntekonto avslutat	0	1 000 000
Sparkapitalkonto	5 180 698	717 230
Företagskonto	52 165	3 407 118
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 235 472	5 131 756

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,64%	2025-06-01	1 014 750	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,1%	2026-06-01	1 226 201	31 848
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,41%	2026-12-01	3 068 196	33 348
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,17%	2027-09-01	1 940 324	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,18%	2026-09-01	1 940 324	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,68%	2025-06-01	1 212 954	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2027-06-01	1 212 953	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,85%	2025-03-03	1 047 869	37 424
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,05%	2025-03-03	1 003 914	34 032
			13 667 485	301 652

Långfristig del	9 223 802
Nästa års amortering av långfristig skuld	164 196
Lån som ska konverteras inom ett år	4 279 487
Kortfristig del	4 443 683
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	301 652
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 206 608
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,64%	2025-06-01	1 014 750	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,1%	2026-06-01	1 226 201	31 848
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,41%	2026-12-01	3 068 196	33 348
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,17%	2027-09-01	1 940 324	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,18%	2026-09-01	1 940 324	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,68%	2025-06-01	1 212 954	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,35%	2027-06-01	1 212 953	33 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,85%	2025-03-03	1 047 869	37 424
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,05%	2025-03-03	1 003 914	34 032
			13 667 485	301 652

Nästa års amortering av långfristig skuld	164 196
Lån som ska konverteras inom ett år	4 279 487
Kortfristig del	4 443 683

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	356 616	332 844
Upplupna räntekostnader	21 301	16 469
Övriga upplupna kostnader	157 732	165 450
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	535 649	514 763

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bindaren, org.nr. 719000-0898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bindaren för räkenskapsåret 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 från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bindaren för räkenskapsåret 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 från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nyköping

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Jan Behring
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Bindaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL ERIK JOHNSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 10:33:41



KANI JALIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 04:49:41



EVA SJÖSTRAND ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 12:36:31



MATILDA BERLITZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:06:26



SUSANNE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 17:06:42



JAN BEHRING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:31:16



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:52:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Bindaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN BEHRING

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:52:12



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:53:56



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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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