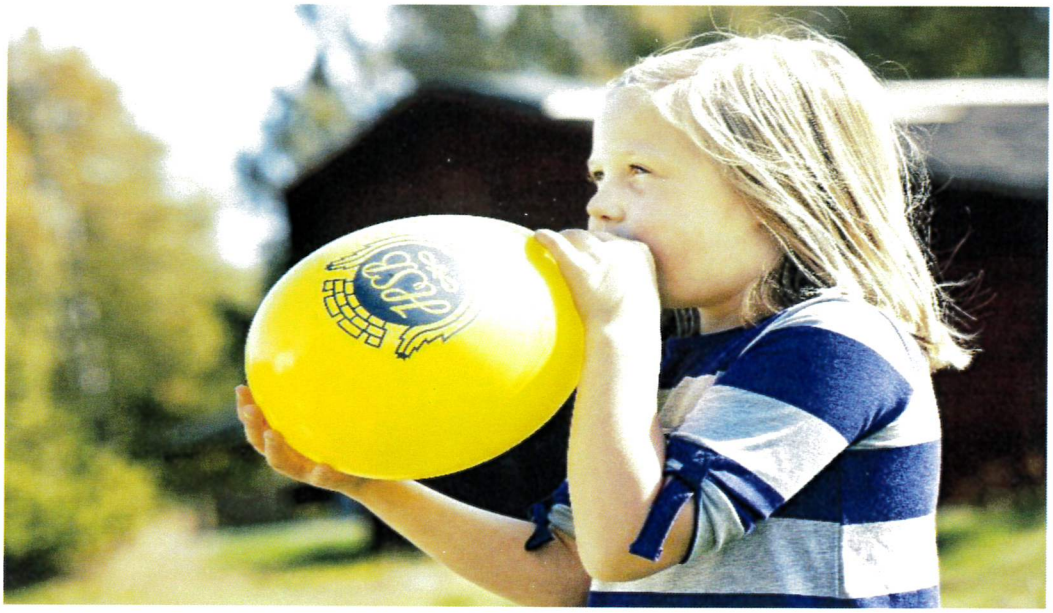

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsföreningen Bindgarnet i Lund

Org nr 716406-7595

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Bindgarnet i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1979-1981 på fastigheten Repslagaren 28 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Stora Södergatan 39, 222 23 Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

Rok	Antal	Yta m²
1	1	44
2	38	2 391
3	50	4 031
4	22	2 360
5	10	1 250
	121	**10 076**
Lokaler, bostadsrätt	2	289
Lokaler, hyresrätt	10	102

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30 där 39 röstberättigade medlemmar var representerade.
Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden. Inom styrelsen har arbetsgrupper för information, ekonomi och fastighet verkat.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till stämma
Hans Folkeson	ordförande	2022
Dennis Kerkhof	vice ordförande	2022
Roger Jönsson	sekreterare	2021
Mattias Welinder	vice sekreterare	2021
Johan Kvist	styrelseledamot	2021
Patrick Gilmore	styrelseledamot	2022
Anneli Klang	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne	
Annika Danielsson	styrelsesuppleant	2022
Katarina Nilfyr	styrelsesuppleant	2021

Firmatecknare är Hans Folkeson, Mattias Welinder, Dennis Kerkhof och Tommy Landerstam, två i förening.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Mats Tornvall samt revisor Tommy Mårtensson, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne
Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit
Mattias Welinder och Roger Jönsson som suppleant

Valberedning
Valberedningen har bestått av Michael Ek (sammankallande), Henry Soomus och Niklas Friberg.

Studie och Fritidsverksamhet
På grund av Coronapandemin har samtliga fritidsaktiviteter varit inställda och uthyrning av gillestuga samt gästrum begränsats.

Anställda
Bo Nilsson, fastighetsskötare
Tommy Landerstam, vicevärd

Avtal
Föreningen har avtal med nedanstående företag.

Leverantör	*Typ*
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband / IP telefoni
Securitas	Jour/bevakning
Kone Hissar	Service
Kraftringen	Elavtal, nät
Vattenfall	Elavtal, elkraft
Electrolux Laundry Systems	Service tvättutrustning
VA-Syd	Vatten och avlopp
VFB	Ventilationsservice
Lunds Renhållningsverk	Avfallshantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
Åhälla AB	Fastighetsteknisk service

Föreningen har möjlighet utnyttja ramavtal som HSB Skåne tecknat.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningen lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utfört del av den stadgeenliga fastighetsbesiktningen 2020-08-27.
HSB Skåne har utfört underhållsbesiktning enligt avtal 2020-06-03.
Besiktning har även skett löpande under året för att säkerställa underhållsbehovet.
Genomgripande genomgång och komplettering av underhållsplan har påbörjats.

Underhållsfond
Avsättning till underhållsfond har skett enligt budget med underhållsplanen som underlag

Årets underhåll
Utöver **löpande underhåll** har det utförts **planerat underhåll** enligt följande:
OVK besiktning utförd och godkänd
Energideklaration utförd
Brandvarnarbyte i trapphus och lägenheter
Omfogning av vissa balkongplattor
Samtliga uteplatser renoverade med nytt trävirke
Fasta parkbänkar renoverade
Lekplatsbesiktning utförd
Bokningssystem för tvättstugor driftsatt
Ventilationsaggregat i 37, 2 E och 6 E renoverade

Planerat underhåll 2021
Byte av elmätare och installation av elektronisk avläsning
Byte av grind mot Stora Tvärgatan samt staket vid trappa till gillestugan, 6 G
Komplettering/renovering av lekplatser och planteringar
Justering av brunnar och lagning av asfalt
Omfogning burspråk B-husets norrsida, 6 D-G, samt lagning av grundmurar
Renovering av hängrännor/stuprör
Balkongmålning, 39
Renovering tak D-hus, 4 A
Målning trapphus E-hus, 39
Maskintvättning av golv i trapphus, främst bottenplan och källartrappa

Planerat underhåll 2022 - 2023
Listan uppdateras efter genomgång av underhållsplan
Målning källare gillestuga, motionsrum och bastu
Komplettering och renovering av utemiljö
Avloppsspolning
Omfogning delar av tegelfasader
Målning dörrar mm i trapphus och vid tvättstugor samt motionsrum
Målning av ytterdörrar i trä
Taktvätt

Energi och miljöbesparande åtgärder
Styrelsen har arbetat vidare med att utreda möjligheterna att finna alternativa energilösningar. Solceller har 2019 installerats på hus D4 (2 G). Installationen skall på sikt ge lägre energikostnader för föreningen. Produktion 2020 ca 17 000 kWh. Föreningen har tilldelats 81 000 kr i hållbarhetsbidrag från HSB Skåne och 77 050 kr i statligt bidrag för installationen av solceller.

För att spara energi byts fortlöpande ljuskällor i befintliga armaturer till LED, där så är möjligt, eller så byts till LED-armature och installeras rörelsestyrning av belysning. Vid bytet av tvätt-utrustning installerades maskiner med värmepumpar och varmvattenanslutning för att minska elförbrukningen. Möjligheter att optimera fläktaggregat samt behov att byta tätningslister etc utreds.

Ekonomi

Årsavgiften för 2020 höjdes med 1 % och uppgick i genomsnitt till 734 kr/kvm bostadslägenhetsyta.
Inför 2021 beslöt styrelsen att låta årsavgiften vara oförändrad.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	181
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	179

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 8 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

År	Fjärrvärme-förbrukning Mvh	Kallvatten-förbrikning kbm	Varmvatten-förbrukning kbm	Elförbrukning fastighet kWh	Elförbrukning lägenheter kWh
2004	1 260	12 435	4 823	330 587	423 167
2005	1 101	12 340	4 625	300 302	399 716
2006	1 019	11 192	4 122	267 826	417 943
2007	919	13 295	3 995	268 012	398 400
2008	955	10 757	3 849	266 565	409 613
2009	1 040	11 245	3 876	264 794	380 929
2010	1 199	11 777	3 733	269 421	351 797
2011	1 018	11 677	3 775	267 015	366 348
2012	1 052	11 313	3 820	253 380	380 374
2013	1 076	11 295	3 764	236 996	375 268
2014	869	10 828	3 505	227 630	356 952
2015	972	11 738	4 078	238 991	365 932
2016	1 006	11 570	4 103	235 419	364 638
2017	977	11 111	3 676	252 104	344 556
2018	985	10 875	3 515	221 230	326 134
2019	916	9 531	3 278	246 939	307 176
2020	956	10 178	3 196	215 076	285 419

Solcellsanläggningen har 2020 producerat ca 17 000 kWh

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	8 459	8 339	8 281	8 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	952	1 769	1 201	1 049
Eget kapital, tkr	13 174	12 221	10 452	9 251
Taxeringsvärde, tkr	207 361	207 361	186 669	186 669
-varav byggnad, tkr	105 977	105 977	102 770	102 770
Soliditet	23%	21%	19%	17%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	734	725	725	725
Årsavgift/m² bostadsrättsyta lokaler	986	967	967	967
Hyresintäkt lokal/m² lokalyta	615	664	590	637
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	4 058	4 083	4 098	4 112
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	20%	20%	22%	22%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	149	134	49	50
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	145	69	47	56
Avskrivning/m² byggnadsyta	102	110	102	100

JM

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 149 100	787 773	2 515 173	1 769 328	12 221 373
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:					
Balanseras i ny räkning			1 769 328	-1 769 328	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 500 000	-1 500 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 459 271	1 459 271		0
Årets resultat				952 343	952 343
Belopp vid årets utgång	7 149 100	828 502	4 243 771	952 343	13 173 716

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 284 500
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 459 271
Årets resultat	952 343
Summa till stämmans förfogande	**5 196 114**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	5 196 114

Resultaträkning

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 458 852	8 338 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 815	79 246
Summa rörelseintäkter		**8 523 667**	**8 417 829**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 477 530	-3 109 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 557	-345 049
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 459 271	-721 249
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-640 227	-679 763
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 035 613	-1 155 016
Summa rörelsekostnader		**-6 998 198**	**-6 011 052**
Rörelseresultat		**1 525 469**	**2 406 776**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		32 241	30 926
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 367	-668 375
Summa finansiella poster		**-573 126**	**-637 449**
Årets resultat		**952 343**	**1 769 328**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	952 343	1 769 328
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 000	-1 400 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 459 271	721 249
Överföring till balanserat resultat	**911 614**	**1 090 576**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	46 567 820	47 595 720
Inventarier och installationer	Not 10	41 690	49 403
Summa materiella anläggningstillgångar		46 609 510	47 645 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**46 610 010**	**47 645 623**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		589 979	556 429
Aktuell skattefordran	Not 12	0	123 841
Övriga kortfristiga fordringar		80 962	60 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	38 074	53 993
Summa kortfristiga fordringar		709 015	794 760
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	6 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	3 213 198	2 569 335
Summa kassa och bank		3 213 198	2 569 335
Summa omsättningstillgångar		**9 922 213**	**9 364 095**
Summa tillgångar		**56 532 223**	**57 009 718**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 149 100	7 149 100
Fond för yttre underhåll		828 502	787 773
Summa bundet eget kapital		7 977 602	7 936 873
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 243 771	2 515 173
Årets resultat		952 343	1 769 328
Summa fritt eget kapital		5 196 114	4 284 500
Summa eget kapital		**13 173 716**	**12 221 373**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	26 040 335	35 051 363
Summa långfristiga skulder		26 040 335	35 051 363
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 851 028	6 087 628
Medlemmarnas inre fond	Not 17	961 275	1 071 610
Leverantörsskulder		315 789	1 388 841
Aktuell skatteskuld	Not 18	1 683	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	181 339	248 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 007 058	940 390
Summa kortfristiga skulder		17 318 172	9 736 982
Summa skulder		**43 358 507**	**44 788 345**
Summa eget kapital och skulder		**56 532 223**	**57 009 718**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.
I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 27 987 000 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 401 911	7 303 644
	Årsavgifter lokaler	285 060	279 444
	Hyresintäkt lokaler	62 755	67 776
	Årsavgift konsumtionsavgift el	514 791	490 675
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	184 500	184 500
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 835	12 544
		8 458 852	**8 338 583**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	0	32 465
	Övrigt	64 815	46 781
		64 815	**79 246**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-589 156	-496 485
	El	-845 002	-708 706
	Uppvärmning	-967 318	-955 445
	Vatten	-249 868	-195 903
	Renhållning	-126 569	-135 912
	TV, bredband, iptelefoni	-106 476	-44 476
	Hissar serviceavtal & besiktning	-32 590	-49 800
	Förvaltningskostnader	-126 293	-128 325
	Försäkringar	-92 410	-88 117
	Fastighetsskatt	-206 519	-200 227
	Övriga driftskostnader	-135 330	-106 579
		-3 477 530	**-3 109 975**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 250	-11 600
	Övriga förvaltningskostnader	-166 205	-70 584
	Föreningsverksamhet	-375	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-159 939	-224 965
	Konsulter	-8 888	0
	Medlemsavgifter HSB	-37 900	-37 900
		-385 557	**-345 049**

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 459 271	-721 249
		-1 459 271	**-721 249**

Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	2	2
	Arvode till styrelsen	-55 000	-54 450
	Löner för anställda	-332 115	-308 896
	Vicevärdsarvode	-43 680	-43 680
	Övriga personalkostnader	-639	-3 441
	Revisionsarvode	-6 600	-6 600
	Sociala avgifter	-97 159	-135 741
	Uttagsskatt	-105 034	-126 956
		-640 227	**-679 763**

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 027 900	-1 147 303
	Inventarier	-7 713	-7 713
		-1 035 613	**-1 155 016**

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 669 694	61 461 518
Årets investering byggnader	0	2 208 176
Ingående anskaffningsvärde mark	4 460 000	4 460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**68 129 694**	**68 129 694**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-20 533 973	-19 386 670
Årets avskrivningar byggnader	-1 027 900	-1 147 303
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-21 561 873**	**-20 533 973**
Utgående redovisat värde	**46 567 820**	**47 595 720**
Redovisade värden byggnader	42 107 820	43 135 720
Redovisade värden mark	4 460 000	4 460 000

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 28

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1980	104 000 000	100 000 000	204 000 000	204 000 000
Lokaler	1980	1 977 000	1 384 000	3 361 000	3 361 000
		105 977 000	**101 384 000**	**207 361 000**	**207 361 000**

Ställda säkerheter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckning	46 035 000	46 035 000
varav i eget förvar	1 850 000	1 850 000
Summa ställda säkerheter	**47 885 000**	**47 885 000**

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	659 605	659 605
Utgående anskaffningsvärden	659 605	659 605
Ingående avskrivningar	-610 202	-602 489
Årets avskrivningar	-7 713	-7 713
Utgående avskrivningar	-617 915	-610 202
Utgående redovisat värde	**41 690**	**49 403**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	123 841
	0	**123 841**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	23 065	22 187
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 217	26 498
Upplupna ränteintäkter	3 792	5 308
	38 074	**53 993**

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-04-22	3 000 000	3 000 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-10	3 000 000	3 000 000
			6 000 000	**6 000 000**

Not 15 Bank

Sparbanken Skåne	2 851 979	2 392 992
Handelsbanken	12 783	12 783
Handelsbanken	348 436	163 560
(beviljad kredit 300 000:-)	**3 213 198**	**2 569 335**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,19%	2022-03-30	6 238 633	67 628
Stadshypotek AB/	1,33%	2023-09-30	7 449 330	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,34%	2024-03-01	7 060 000	80 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,73%	2025-07-30	5 840 000	400 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,41%	2021-03-01	9 303 400	0
Swedbank Hypotek AB	2,66%	2021-06-09	5 000 000	0
			40 891 363	**547 628**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**26 040 335**
Nästa års amortering av långfristig skuld	547 628
Lån som ska konverteras inom ett år	14 303 400
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**14 851 028**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 190 512
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	38 153 223
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 071 610	1 158 581
Uttag	-110 335	-86 971
	961 275	**1 071 610**

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 683	0
	1 683	**0**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	105 034	126 956
Personalens källskatt	25 362	21 659
Arbetsgivaravgifter	25 017	20 087
Övriga kortfristiga skulder	25 926	79 811
	181 339	**248 513**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	31 632	32 262
Upplupna sociala avgifter	9 939	10 137
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	239 233	137 485
Upplupna räntekostnader	34 746	42 379
Upplupen revision	12 000	11 000
Upplupen fastighetsförvaltning	0	55 823
Förutbetalda årsavgifter och hyror	638 016	644 652
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 492	6 652
	1 007 058	**940 390**

Not 21 Eventualförpliktelser

Fastigo	9 682	6 110

7 / 5 2021

Anneli Klang

Hans Folkesson

Johan Kvist

Mattias Welinder

Patrick Gilmore Ellis

Roger Jönsson

Dennis Kerkhof

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-10

Mats Tornvall
Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bindgarnet i Lund, org.nr. 716406-7592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bindgarnet i Lund för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 Bindgarnet i Lund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Lund den 10/5 2021

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Tornvall
Av föreningen vald revisor