

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bingen med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2770) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Bingen 1 och Bingen 6 med flerbostadshus uppförda 1953 i vilka föreningen upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i fastighetsförsäkringen (föreningen rekommenderar därför att medlemmarna själva tecknar detta i sina hemförsäkringar).

Till föreningen hör 135 lägenheter upplåtna som bostadsrätter, samt 1 lägenhet upplåten som hyresrätt. Det finns också 9 lokaler som upplåts som hyresrätter. För närvarande är flera lokaler outhyrda och en av lokalerna används som övernattningsrum och festlokal och kan hyras dygnsvis av föreningens medlemmar då den inte används för föreningens möten och andra sammankomster i föreningens regi.

Förutom lägenheter och lokaler så hyr föreningen ut 42 bilplatser och 12 garage till de boende, dessa fördelas via ett kösystem som administreras av HSB Södra Norrland. Utöver detta så finns också ett antal förråd i fastigheterna som upplåts som hyresrätter.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

På stämman behandlades stadgeenliga frågor. Utöver dessa togs ett andra beslut om att anta nya stadgar (HSB normalstadgar 2011 version 5), vilket innebär att dessa stadgar varit gällande från och med ovanstående datum. På stämman fattade föreningen också beslut om att genomföra ett fönsterbyte, ett arbete som påbörjades under räkenskapsåret.

Föreningen hade vid årets slut 136 röstberättigade medlemmar varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

David Söderstjerna-Ersson, ordförande
Lena Klaesson, vice ordförande
Lena Sjödin, sekreterare
Sickan Backström, Fritids-/inköpsansvarig
Birgitta Schjölin, Studie-/kommunikationsansvarig
Jonas Ström, Studie-/kommunikationsansvarig (suppleant)
Linda Nordin, (suppleant)

I styrelsen har också Camilla Olofsson ingått som ledamot utsedd av HSB Södra Norrland, samt Sara Persson som suppleant utsedd av HSB Södra Norrland.
Lena Klaesson och Sickan Backström har även utgjort en trädgårdsgrupp och drivit processen med att färdigställa pågående trädgårdsarbeten under räkenskapsåret.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 sammanträden till vilka samtliga ledamöter och suppleanter varit kallade, med undantag av suppleant utsedd av HSB Södra Norrland som endast kallats när ordinarie ledamot haft förhinder.

Firmatecknare under räkenskapsåret har varit Camilla Olofsson, David Söderstjerna-Ersson, Lena Klaesson och Lena Sjödin, två i förening.

Av stämman utsedd revisor har varit Janine Mac Lachlan med Mikael Jonsson som suppleant, därutöver granskas föreningens räkenskaper och förvaltning av Bo Revision AB.

Av stämman utsedd valberedning har varit Alf Pellfolk med Malin Söderstjerna-Ersson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sickan Backström, Lena Klaesson, Linda Nordin och Jonas Ström.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland

David Söderstjerna-Ersson deltog på HSB:s förvaltningskonferens i månadsskiftet oktober-november, ledamöter har även deltagit i av HSB södra Norrland arrangerade utbildningar under året, bland annat en juridikutbildning. Några har också deltagit på Bygg- och fastighetsmässan (branschmessa i Sundsvall).

Styrelsen har under året valt att informera medlemmarna främst medelst anslag på tavlorna i trapphusen. Dessa har bytts ut vid behov i samband med styrelsemöten och information till medlemmarna har också varit en avslutande punkt under varje styrelsemöte. Samtliga anslag finns också sparade och åtkomliga för föreningens medlemmar på föreningens intranät.

Under året har den traditionsenliga tisdagsbingon fortsatt sin verksamhet som vanligt. Utöver det så har det vid två tillfällen hållits trädgårdsdagar dit samtliga medlemmar varit inbjudna, dessa har varit uppskattade bland deltagarna och det har i samband med dessa bland annat planterats vårlökar i trädgården.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll t.ex. takbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond var 50.000 kr och följer fastställd underhållsplan, utöver detta har en större summa på ca 1.000.000 kr reserverats i budget för reparationer under 2019.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2018-06-20 och i samband med den gjordes även en uppdatering av gällande underhållsplan.

Föreningens lägenheter stambyttes i två omgångar där badrummen stamrenoverades och försågs med nya ytskikt runt 1995. Vid millenniumskiftet byttes kökstammarna samt köksinredningarna i de flesta av föreningens lägenheter.

Under 2017 visade det sig i samband med fuktmätningar att den golvbrunn som monterades i badrum i samband med stambytet har en konstruktion med en klämring som nått sin tekniska livslängd och där det inte finns reservdelar att tillgå. I några lägenheter har klämringen lossnat, något som i vissa fall medfört påföljande fuktskador. Eftersom reservdelar saknas så är den enda åtgärd som är möjlig byte av golvbrunn och därmed även ytskikt på väggar och golv.

2017 beslutade styrelsen att bekosta torkning och byte av golvbrunn i samtliga badrum där fuktskador konstaterats. Under året färdigställdes dessa åtgärder och detta belastar därför årets resultat. Styrelsens ambition är att följa upp resterande golvbrunnar med regelbundna fuktmätningar med ca 3-års intervaller. Utöver detta så rekommenderar styrelsen boende som planerar att renovera sina badrum att i samband med det även byta golvbrunn.



De senaste fem åren har följande större åtgärder utförts på fastigheterna:

- | | |
|------|--|
| 2014 | Isolering av yttertak med lösull på samtliga vindar. |
| 2015 | Byte av radiatorventiler samt genomgång och injustering av värmesystemet. |
| 2016 | Byte av vattenmätare, renovering av yttertak påbörjad, trädgårdsarbeten påbörjade, nya fogar samt hydrofobering av två fasader. |
| 2017 | Målning av alla trapphus, uppförande av ny lekpark, relining av samtliga avloppsrör från källare till kommunens nät, nyanläggning av samtliga grusytor samt nya stenmurar och fortsatt arbete med trädgården, färdigställande och besiktning av takrenovering. |
| 2018 | Påbörjat byte av samtliga fönster, åtgärdade vattenskador i badrum, fortsatt arbete med trädgården. |

Kommande år så planeras byte av lägenhetsdörrar, renovering av outhyrda lokaler, uppförande av nytt miljöhus samt färdigställande av fönsterbytet.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes från och med 2018-01-01 med 2,5%. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 1,8% för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 855 kr/m² 2019

De senaste åren har föreningen gjort omfattande åtgärder på både mark och byggnader. Med de projekt som är planerade för 2019 så räknar styrelsen med att förvaltningen därefter kommer att gå in en lugnare fas med större fokus på löpande underhåll.

Eftersom ränteläget under räkenskapsåret fortsatt varit förmånligt så har föreningen valt att ta upp lån för de åtgärder som genomförts och planerats, lånen är upptagna med fast ränta och fördelade på olika löptider för att skapa en större säkerhet beträffande räntekostnaden över tid.

Styrelsens bedömning är därför att föreningen även framgent kommer att ha goda finanser och därtill byggnader och mark i gott skick. Med tanke på husens ålder så kan det dock vara svårt att säkert bedöma de framtida åtgärdsbehoven och styrelsen ser det därför som en god princip att även fortsättningsvis ta höjd i kommande budgetar för olika underhållsåtgärder och reparationer.

Medlemsinformation

Av föreningens 135 medlemslägenheter har under året 16 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det avgått 1 medlem. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	5 826	5 716	5 552	5 467	5 453
Rörelseresultat i tkr	241	143	1 487	1 521	1 505
Resultat efter finansiella poster i tkr	181	86	1 401	1 429	1 336
Soliditet %	39	63	63	59	49
Årsavgift/kvm* i kr	840	819	795	787	782
Driftskostnad/kvm i kr	624	449	478	473	449
Räntekostnad/kvm i kr	10	11	17	20	38
Bankskuld/kvm i kr	2 183	564	608	649	693

*Årsavgiften består utav 5 547 060 kronor genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	244 365	8 374 539	2 368 603	86 162
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			86 162	-86 162
Innevarande års avs/dis		492 448	-492 488	
Årets resultat				181 260
Belopp vid årets slut	244 365	8 866 987	1 962 317	181 260

n

HSBs brf Bingen i Sundsvall**Resultatdisposition**

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	8 374 539
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	600 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-107 552
Fondbehållning vid årets slut	8 866 987

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 962 317
Årets resultat	181 260
Summa	2 143 577

Balanseras i ny räkning 2 143 577

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

**HSBs brf Bingen i Sundsvall**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 825 955	5 715 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 198	11 968
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>5 831 153</u>	<u>5 727 716</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-4 489 347	-3 377 228
Planerat underhåll	Not 5	-107 552	-1 368 878
Övriga externa kostnader	Not 6	-227 312	-261 608
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-129 125	-127 556
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-636 501	-449 852
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-5 589 837</u>	<u>-5 585 122</u>
Rörelseresultat		241 316	142 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 793	23 246
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-73 849	-79 679
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-60 056</u>	<u>-56 433</u>
Resultat efter finansiella poster		181 260	86 162
Årets resultat		181 260	86 162

✓

**HSBs brf Bingen i Sundsvall****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 12 194 334 12 220 264

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 41 966 54 248

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 4 511 319 0

Summa materiella anläggningstillgångar

16 747 618 12 274 512

Summa anläggningstillgångar

16 747 618 12 274 512

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 976 36 729

Aktuell skattefordringar

30 073 30 073

Övriga fordringar

Not 14 3 215 827 1 603 198

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 258 526 242 355

Summa kortfristiga fordringar

3 510 402 1 912 355

Kassa och bank

8 853 368 3 440 586

Summa omsättningstillgångar

12 363 770 5 352 941

Summa tillgångar**29 111 388 17 627 453**

**HSBs brf Bingen i Sundsvall****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

244 365

244 365

Fond för yttre underhåll

8 866 987

8 374 539

Summa bundet eget kapital

9 111 352

8 618 904

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 962 317

2 368 603

Årets resultat

181 260

86 162

Summa fritt eget kapital

2 143 577

2 454 765

Summa eget kapital

11 254 929

11 073 669

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17,20

15 133 364

3 717 229

Summa långfristiga skulder

15 133 364

3 717 229

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

584 000

344 180

Leverantörsskulder

189 874

529 887

Övriga skulder

Not 18

1 290 182

1 253 994

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

659 039

708 494

Summa kortfristiga skulder

2 723 095

2 836 555

Summa eget kapital och skulder**29 111 388****17 627 453**



HSBs brf Bingen i Sundsvall

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Byte dörrar lokaler/renov. lokal	5-15 år
Markanläggningar	15-20 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs brf Bingen i Sundsvall

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

W



HSBs brf Bingen i Sundsvall

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 547 060	5 411 700
Hyror	452 755	472 515
Överlåtelseavgifter	15 932	23 520
Pantavgifter	10 402	10 279
Övrigt	1	-2 071
Brutto	6 026 150	5 915 943
Avsatt till inre fond	-200 195	-200 195
Summa nettoomsättning	5 825 955	5 715 748
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Renhållningskostnader vidarefakturerat	2 520	6 056
Besiktning Ocab	0	5 912
Fakturerat boende	2 678	0
	5 198	11 968
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	617 265	686 132
Reparationer	535 935	251 838
El	115 834	113 657
Uppvärmning	1 075 675	1 041 736
Vatten	385 333	427 157
Sophämtning	172 997	139 375
Övriga avgifter	1 045 616	191 418
Förvaltningsarvoden	312 029	292 423
Fastighetsskatt	102 510	102 510
Övriga driftskostnader	126 153	130 982
	4 489 347	3 377 228
Not 5 Planerat underhåll		
Renovering frostsadad tegelvägg	0	694 169
Målning trapphus, belysning	0	626 259
Ny tvättmaskin	0	48 450
Belysning källare och vind	107 552	0
	107 552	1 368 878
Not 6 Övriga externa kostnader		
Revisions- och förvaltningskostnader	32 835	40 565
Externa tjänster	143 306	170 676
Medlemsverksamhet	1 684	2 500
Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	49 487	47 867
	227 312	261 608
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	90 900	84 800
Revisorsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	1 449	2 895
Arbetsgivaravgifter	28 179	28 804
Övriga personalkostnader	4 596	7 057
	129 125	127 556
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	494 484	408 104
Avskrivning markanläggningar	129 735	34 583
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	12 283	7 165
	636 501	449 852
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	13 793	23 230
Ränteintäkter skattekonto	0	16
	13 793	23 246
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	73 159	78 995
Övriga finansiella kostnader	690	684
	73 849	79 679



HSBs brf Bingen i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	23 135 989	19 190 896
Årets investeringar, markarbeten, grusytor	0	1 817 056
Årets investeringar, lekpark	0	583 233
Årets investeringar, relining	0	1 544 804
Årets investering, byte dörrar lokaler, renovering lokal	598 289	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 734 278	23 135 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 915 725	-10 473 038
Årets avskrivningar	-624 219	-442 687
Utgående avskrivningar	-11 539 944	-10 915 725
Bokfört värde	12 194 334	12 220 264
varav byggnader	9 823 363	9 719 558
varav markanläggningar	2 235 971	2 365 706
varav mark	135 000	135 000
	12 194 334	12 220 264
Taxeringsvärde för fastigheten Bingen 1 och 6 i Sundsvall. Värdeår är 1953.		
Byggnad - bostäder	21 800 000	21 800 000
Byggnad - lokaler	1 211 000	1 211 000
	23 011 000	23 011 000
Mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Mark - lokaler	640 000	640 000
	6 840 000	6 840 000
Taxvärde totalt	29 851 000	29 851 000
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	61 413	61 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 413	61 413
Ingående avskrivningar	-7 165	0
Årets avskrivningar	-12 283	-7 165
Utgående avskrivningar	-19 447	-7 165
Bokfört värde	41 966	54 248
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggning avser fasad		
Ingående anskaffningsvärde	0	344 442
Årets investeringar	0	-344 442
Utgående anskaffningsvärde	0	0
Pågående nyanläggning avser fönsterbyte		
Årets investeringar	4 495 358	0
Utgående anskaffningsvärde	4 495 358	0
Pågående nyanläggning avser miljöhus		
Årets investeringar	15 961	0
Utgående anskaffningsvärde	15 961	0
Bokfört värde	4 511 319	0



HSBs brf Bingen i Sundsvall

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 14 Övriga fordringar					
Skattekonto	126 606	62 432			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	3 089 221	1 480 586			
Övriga fordringar	0	60 180			
	3 215 827	1 603 198			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
ComHem	12 125	12 116			
Fastighetsförsäkring	51 829	51 063			
HSB Avtal	186 215	179 176			
Anticimex	7 251	0			
Telenor	1 106	0			
Upplupna intäkter	0	0			
	258 526	242 355			
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	244 365	8 374 539	2 368 603	86 162	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			86 162	-86 162	
Innevarande års avs/disps.		492 448	-492 448		
Årets resultat				181 260	
Belopp vid årets slut	244 365	8 866 987	1 962 317	181 260	
Not 17,1 Övriga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	17-250314-950407	1,43%	2022-10-30	4 000 000	80 000
Stadshypotek	17-250314-950409	1,61%	2023-10-30	4 000 000	80 000
Stadshypotek	17-250314-950410	2,37%	2026-10-30	4 000 000	80 000
Stadshypotek	17-92413-800129	1,33%	2020-06-01	1 006 904	50 000
Stadshypotek	1792413-854595	1,27%	2022-06-01	1 251 000	150 000
Stadshypotek	17-92413-890374	1,15%	2021-01-30	1 459 460	144 000
				15 717 364	584 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 133 364
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 797 364
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar					584 000
				584 000	344 180
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				1 528	0
Fond för inre underhåll				1 288 654	1 253 994
				1 290 182	1 253 994
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				29 848	6 315
Övriga upplupna kostnader					
BoRevision				12 000	11 800
Renhållning				3 021	0
Vatten				34 763	36 000
El				10 000	11 000
Fjärrvärme				133 729	135 000
Snöröjning				0	29 737
Förutbetalda hyror och avgifter				435 678	478 642
				659 039	708 494



HSBs brf Bingen i Sundsvall

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 20 Ställda säkerheter

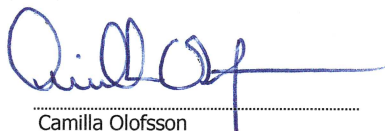
Fastighetsinteckning

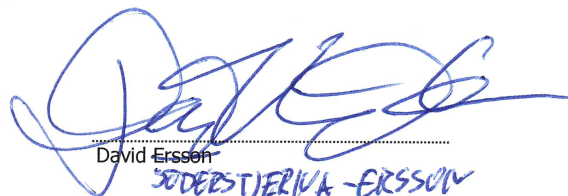
20 433 800

11 309 880

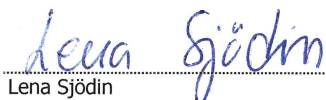
Sundsvall den 2019-03-12

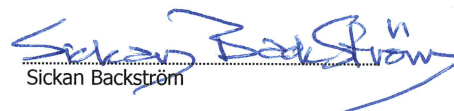

Birgitta Schjölén


Camilla Olofsson


David Ersson


Lena Klaesson


Lena Sjödén


Sirkka Backström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-10


Janine Mac Lachlan


Pia Andersson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Bingen org.nr 789200-2770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Bingen i Sundsvall år 2018

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 brf Bingen i Sundsvall för år 2018 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 revisionssed 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.

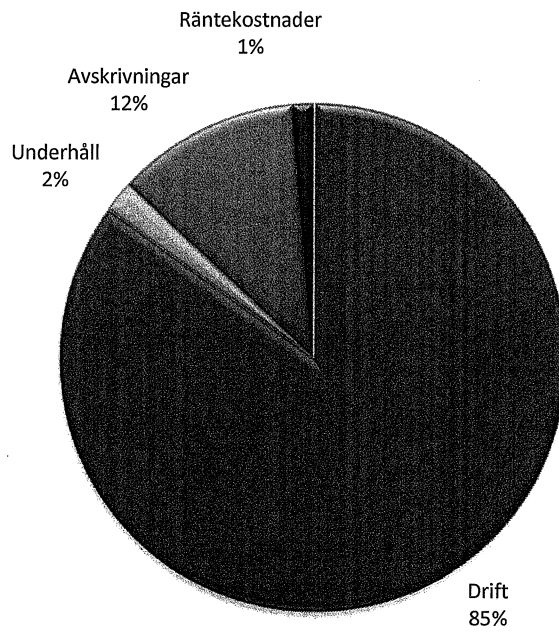
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 den 10 / 4 2019


Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Janine Mac Lachlan
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

