

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika



HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bindaren i Arvika med säte i Värmlands län, Arvika kommun org.nr. 772000-0624 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Arvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BINDAREN 3	1956-02-14	1958
RÄFSAN 1	1956-02-14	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Värmland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	garageplatser	420
80	p-platser	0
209	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 081
Totalt 318 objekt		12 501

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 45 st 2 rok, 105 st 3 rok, 19 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Torbjörn Stake	Ordförande
Göran Johansson	HSB-ledamot
Sören Persson	Ledamot
Anette Månsson	Ledamot
Robin Wikman	Ledamot
Jakob Fryklund	Ledamot
Karin Hellström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Stake, Robin Wikman och suppleanten Karin Hellström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Stake, Anette Månsson, Robin Wikman och Jakob Fryklund.

Revisorer har varit: Jan Hellström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Gunnar Eriksson och Carl-Göran Svensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften höjdes med 4% per 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen uppdaterades senast i oktober 2024 av styrelsen.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991-1993	Ny fasad, fönster kök och bad Nya stammar Dränering El Ventilation Om och tillbyggnad balkonger 30 förängda garage med portar
2011	Nya EC-fläktar
2015	Reelining av avloppsrör
2018-2020	Hissar
2020	Solpaneler
2022	Grönområde Garageportar Låssystem ca 400 st p12-22 assa lmd el kollektivmätning 209 lgh
2023	Installation 42 st laddstolpar

Under 2024 utfördes följande underhåll/investeringar:

Grönområden

Ladd- och vvc pumpar värme och vatten Parkgatan 12-22

Cirkulationspump värme Parkgatan 18

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: 2025-2029

Renovering tvättstugor Parkgatan 12-22. ca 200 000 kr

Tvättmaskiner Parkgatan 12-22. ca 1 100 000 kr

Ovk Parkgatan 12-22. ca 150 000 kr

Portkods-system tvättbok brickor Parkgatan 12-22. ca 50 000 kr

Asfaltering entre garage Parkgatan 12-22. ca 300 000 kr

Sollceller Parkgatan 12-22 ca 500 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 252 varav 210 röstberättiga medlemmar varav HSB Värmland utgör 1 medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	220	213	215	258	297
Skuldsättning, kr/kvm	1 036	1 047	1 301	1 775	1 794
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 072	1 083	1 346	1 836	1 856
Räntekänslighet, %	1	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	209	231	215	169	141
Årsavgifter, kr/kvm	745	748	702	702	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	745	766	744	731	726
Nettoomsättning, tkr	9 135	9 159	8 768	8 619	8 561
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 141	1 363	287	1 160	1 612
Soliditet, %	65	66	60	56	55

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	829 785	0	0	829 785
Underhållsfond, kr	4 471 691	0	359 804	4 831 495
S:a bundet eget kapital, kr	5 301 476	0	359 804	5 661 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 080 233	1 362 701	-359 804	29 083 130
Årets resultat, kr	1 362 701	-1 362 701	1 140 681	1 140 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	29 442 934	0	780 877	30 223 811
S:a eget kapital, kr	34 744 410	0	1 140 681	35 885 091

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 695 000 kr samt ianspråktagande skett med 335 196 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	29 442 934
Årets resultat, kr	1 140 681
Reservation till underhållsfond, kr	-695 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	335 196
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	30 223 811

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	30 223 811
------------------------------------	-------------------

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	9 135 052	9 157 424
Övriga rörelseintäkter	Not 3	182 863	412 171
Summa Rörelseintäkter		9 317 915	9 569 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 385 093	-4 538 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 839	-448 559
Personalkostnader	Not 6	-2 007 575	-1 960 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 276 172	-1 205 584
Summa Rörelsekostnader		-8 083 678	-8 153 587
Rörelseresultat		1 234 236	1 416 009
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213 975	143 978
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 530	-197 286
Summa Finansiella poster		-93 555	-53 308
Resultat efter finansiella poster		1 140 681	1 362 701
Resultat före skatt		1 140 681	1 362 701
Årets resultat		1 140 681	1 362 701

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	45 836 393	45 161 794
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	30 014	39 249
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 256 125
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		45 866 407	46 457 167

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

45 866 907 **46 457 667**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 455	6 560
Aktuell skattefordran		3 542	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	329 830	155 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	360 584	351 587
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		695 411	513 269

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 001 785	3 001 785
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 001 785	3 001 785

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	4 408 261	2 565 220
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 408 261	2 565 220

Summa Omsättningstillgångar

9 105 456 **6 080 275**

Summa Tillgångar

54 972 363 **52 537 942**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	829 785	829 785
Fond för yttre underhåll	4 831 495	4 471 691
Summa Bundet eget kapital	5 661 280	5 301 476

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	29 083 130	28 080 233
Årets resultat	1 140 681	1 362 701
Summa Fritt eget kapital	30 223 811	29 442 934

Summa Eget kapital

35 885 090 **34 744 409**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 567 499	4 288 357
Summa Långfristiga skulder		8 567 499	4 288 357

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 379 667	8 800 281
Leverantörsskulder		1 719 311	383 591
Skatteskulder	Not 17	0	24 405
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 945 221	2 872 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 475 575	1 424 161
Summa Kortfristiga skulder		10 519 774	13 505 176

Summa Skulder

19 087 273 **17 793 533**

Summa Eget kapital och skulder

54 972 363 **52 537 942**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 234 236	1 416 009
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 276 172	1 205 584
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	1 276 172	1 205 584
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	213 975	143 978
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	-278 251	-204 646
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	2 446 132	2 560 925
--	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-182 142	55 580
--	----------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 405 933	-1 015 593
---	-----------	------------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	1 223 791	-960 014
--	------------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	3 669 923	1 600 911
--	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-685 411	-1 302 300
---	----------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-685 411	-1 302 300
---	-----------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-141 472	-3 175 727
--	----------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-141 472	-3 175 727
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde

	2 843 040	-2 877 116
--	------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	5 567 005	8 444 121
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	8 410 046	5 567 005
-------------------------------------	------------------	------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftskostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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	9 858 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 486 340	8 486 340
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	508 959	548 464
	Hyror lokaler	39 792	39 516
	Hyror garage och parkeringsplatser	314 162	313 825
	Hyror förbrukningsbaserad	2 728	0
	Hyror övrigt	7 250	3 650
	Övriga primära intäkter	116 301	105 445
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 475 532	9 497 240
	Hysesbortfall	-29 764	-29 100
	Avsatt till inre fond	-310 716	-310 716
	<i>Summa</i>	-340 480	-339 816
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 135 052	9 157 424
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Lönebidrag	167 382	190 940
	Övriga sekundära intäkter	15 481	221 231
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	182 863	412 171
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-173 854	-176 334
	Snö och halk-bekämpning	-28 679	-42 659
	Reparationer	-218 500	-373 353
	Planerat underhåll	-335 196	-90 259
	EI	-1 058 104	-1 408 009
	Uppvärmning	-649 751	-687 854
	Vatten	-898 802	-790 267
	Sophämtning	-278 380	-241 880
	Fastighetsförsäkring	-144 955	-135 443
	Kabel-TV och bredband	-75 720	-79 719
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-309 720	-309 720
	Förvaltningsavtalskostnader	-180 849	-168 534
	Övriga driftkostnader	-32 581	-34 640
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 385 093	-4 538 672

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	-57 896	-86 516
	Administrationskostnader	-67 334	-54 813
	Extern revision	-20 000	-21 450
	Konsultkostnader	-17 942	-3 709
	Medlemsavgifter	-106 212	-99 388
	Föreningsverksamhet	-81 961	-98 796
	Övriga förvaltningskostnader	-63 492	-83 888
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-414 839	-448 559
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-133 806	-126 013
	Revisionsarvode	-7 612	-7 326
	Löner och övriga ersättningar	-1 147 109	-1 103 715
	Sociala avgifter	-449 478	-433 464
	Uttagsbeskattning	-269 570	-286 913
	Övriga personalkostnader	0	-3 340
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-2 007 575	-1 960 771
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 204 130	-1 198 658
	Avskrivning på markanläggning	-62 806	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 235	-6 926
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 276 172	-1 205 584

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 038 098	100 038 098
	Ingående anskaffningsvärde mark	650 787	650 787
	Årets investeringar	1 313 473	0
	Omklassificeringar	628 064	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	102 630 422	100 688 885
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 527 092	-54 328 434
	Årets avskrivningar	-1 266 937	-1 198 658
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-56 794 029	-55 527 092
	Utgående redovisat värde	45 836 393	45 161 794
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	718 000	718 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	554 000	554 000
	Summa	100 272 000	100 272 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 279 650	77 279 650
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	77 279 650	77 279 650
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 095 279	1 049 104
	Årets investeringar	0	46 175
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 095 279	1 095 279
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 056 030	-1 049 104
	Årets avskrivningar	-9 235	-6 926
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 065 265	-1 056 030
	Utgående redovisat värde	30 014	39 249
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 256 125	0
	Årets investeringar	0	1 256 125
	Omklassificering till byggnad	-1 256 125	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	1 256 125

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Skattekonto	329 830	155 122
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	329 830	155 122
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	153 300	144 333
	Förutbetald TV, bredband	18 943	18 930
	Lönebidrag	10 341	14 870
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 000	173 454
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	360 584	351 587
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Westra Wermlands Sparbank, fasträntekonto	4 000 000	3 000 000
	Föreningens egna lägenheter nr 16, 72, 111, 161	1 785	1 785
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 001 785	3 001 785
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	4 292	2 806
	Westra Wermlands Sparbank	4 281 845	2 444 053
	SBAB	122 124	118 362
	<i>Summa Kassa och bank</i>	4 408 261	2 565 220

Not 16 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>
Stadshypotek	2,56%	2026-10-30	8 665 975	98 476
Westra Wermlands Sparbank	4,44%	2025-11-30	4 281 191	42 996
			12 947 166	141 472

Långfristig del	8 567 499
Nästa års amortering av långfristig skuld	98 476
Lån som ska konverteras inom ett år	4 281 191
Kortfristig del	4 379 667
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	141 472
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	565 888
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	0	24 405
<i>Summa Skatteskulder</i>	0	24 405

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	297 415	297 761
Källskatt	45 164	53 055
Inre fond	2 602 642	2 521 922
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 945 221	2 872 738

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	753 869	726 745
Upplupna räntekostnader	36 975	7 696
Övriga upplupna kostnader	684 731	689 720
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 475 575	1 424 161

Årsredovisningen har signerats 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 HSB bostadsrättsförening Bindaren i Arvika, org.nr. 772000-0624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Bindaren i Arvika 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 bostadsrättsförening Bindaren i Arvika 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Arvika

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Hellström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

TORBJÖRN STAKE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:41:30



SÖREN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:31:35



ANETTE MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:40:33



JAKOB FRYKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:38:06



ROBIN WIKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:29:54



GÖRAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 19:29:02



JAN HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:27:28



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:36:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

JAN HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:30:33



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:37:50

