



Styrelsen för HSB Brf Bindgarnet i Lund

Org.nr: 716406-7592

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Bindgarnet i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 37-39 och Prennegatan 2-6, 222 23 Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
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 den 2022-06-01, varvid 32 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Hans Folkesson	ordförande	2023
Johan Kvist	vice ordförande	2023
Roger Jönsson	sekreterare	2023
Patrick Gilmore	vice sekreterare	2024
Robert Magnusson	styrelseledamot	2024
Karin Falk	styrelseledamot	2023
Anneli Klang	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne	
Annika Danielsson	styrelsesuppleant	2024
Mattias Arvidsson	styrelsesuppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte. Inom styrelsen har arbetsgrupper för information, ekonomi och fastighet verkat.

Firmatecknare

Hans Folkesson, Johan Kvist, Patrick Gilmore, Tommy Landerstam (t.o.m. 2022-08-16) och Roger Jönsson (fr.o.m. 2022-08-16), två i förening.

AK
PK
HA
de
21

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Mats Tornvall samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Vid årets slut bestod valberedningen av Michael Ek (sammanställande), Henry Soomus och Eva Månsby

Representanter till fullmäktige i HSB Skåne

Föreningens representanter har varit Patrick Gilmore och Roger Jönsson som ersättare.

Anställda

Bo Nilsson, fastighetsskötare och Tommy Landerstam, vicevärd (t.o.m. 2022-08-31)

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
HSB Skåne	Fastighetsförvaltning
HSB Skåne	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
Tele2 (Com Hem)	Kabel-TV
Telenor	Bredband / IP telefoni
Securitas	Jour/bevakning
Kone Hissar	Service
Kraftringen	Fjärrvärme
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
Brunata	IMD el

Föreningen har möjlighet utnyttja ramavtal som HSB Skåne tecknat.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsförvaltning och information

Föreningens vicevärd sedan många år gick under sommaren i pension. Avtal har tecknats med HSB Skåne om fastighetsförvaltning och systematiskt brandskyddsarbete. Tidigare avtal om administrativ förvaltning och underhållsplan har förnyats. Översyn av arbetssätt mm för att förenkla och rationalisera fastighetsskötsel. För att förbättra information och dialog i föreningen har nytt kommunikationsverktyg, Boappa, införts.

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2022-10-04 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Avloppsstammar har filmats för att bedöma underhållsbehov. Besiktning har även skett löpande under året för att säkerställa underhåll.

Underhållsplan

Grundlig uppdatering och komplettering av underhållsplanen har skett. Besiktning av tak ska ske för bedömning av långsiktigt underhållsbehov.

AK
AK
JK
HK
FN

Underhållsfond

Avsättning till underhållsfond i budget har skett med långsiktigt underhållsbehov enligt underhållsplan och 5-årsbudget se underlag.

Underhåll 2022 (utöver löpande underhåll)

Renovering trapphus 39:an
Maskintvättning/polering av golv i trapphus
Spolning och inspektion av spill- och dagvattenledningar
Kontroll av avloppsstammar
Byte av avluftare för värme
Tillsyn i lägenheter beträffande brf:s ansvarsdelar.
Skyddsrumsbesiktning
Systematiska brandskyddsbesiktning
Tätning av genomföringar i brandväggar
Komplettering av brandsläckare
Ny grind mot Stora Tvärgatan och målning av grindar mot Prennegatan
Komplettering av planteringar kring gungställning samt vid Prennegatan 6A och G
Tvätt av entrétak mm
Renovering av traktor och komplettering av redskap för fastighetsskötsel.

Planerat underhåll 2023

Omfogning burspråk B-husets norrsida, 6D-G, samt lagning av betongbalk i valv
Renovering av ytermiljö
Målning av ytterdörrar i trä
Taktvätt
Besiktning av tak
Renovering av motionsrum och bastu
Byte av dörrar på loftgångar
OVK-besiktning
Omläggning av gräsmatta
Byte av fönsterdörrar
Ny belysning i trapphus (LED)
Ombyggnad av ytterbelysning till LED
Nödutrymningsskyltar i källare
Uppgradering av brandskydd vid gästrum
Tvättstuga 1

Planerat underhåll 2024-2026

Enligt uppdaterad underhållsplan.



Energi och miljöbesparande åtgärder

Styrelsen har arbetat vidare med att minska energiförbrukning och finna alternativa energilösningar. Solceller har installerat på 2G för att få lägre energikostnader för föreningen. Utrustning i tre tvättstugor har bytts till mer energieffektiva. För att spara energi byts fortlöpande ljuskällor i befintliga armaturer till LED, där så är möjligt, eller utbyte till LED-armaturer och installation av rörelsestyrning. Möjligheterna att optimera fläktaggregat avses undersökas.

Förbrukningsstatistik

År	Fjärrvärme- förbrukning* Mvh	Kallvatten- förbrukning kbm	Varmvatten- förbrukning kbm	Elförbrukn- fastighet kWh	Elförbrukn- lägenheter kWh	Elproduktion solceller- 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	266 595	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	227 636	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	17 000
2021	1 089	10 337	3 127	227 963	258 132	15 700
2022	939	9 010	2 768	213 363**	260 777**	16 780

* Fjärrvärmeförbrukningen är inte graddagskorrigerad

** Total förbrukning 474 140 kWh. P g a mätarbyte 2022 och redovisningsperiod kan faktisk uppdelningen av mellan fastighet och lägenheter skilja med +/- 2%. Enskilda lägenheter har fakturerats faktisk förbrukning

Ekonomi

Årsavgiften för 2021 lämnades oförändrad och uppgick i genomsnitt till 732 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Inför 2023 beslöt styrelsen att höja årsavgiften med 1,5%.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	181
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	177

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 8 bostadsrätter överlåtit (förra året överläts 11 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.

AKB
JA
PM

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 435	8 225	8 459	8 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 706	1 154	888	1 690
Eget kapital, tkr	16 034	14 328	13 109	12 142
Taxeringsvärde, tkr	282 835	207 361	207 361	207 361
-varav byggnad, tkr	135 521	105 977	105 977	105 977
Soliditet, %	30%	25%	23%	21%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	732	732	734	725
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	986	986	986	967
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	160	472	615	664
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 483	3 873	4 058	4 083
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	12%	19%	20%	20%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	109	103	102	110
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	71	143	149	134
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	64	125	145	69

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 149 100	0	1 023 956	5 000 660	1 154 407	14 328 123
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 154 407	-1 154 407	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			738 000	-738 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-379 145	379 145		0
Årets resultat					1 705 997	1 705 997
Belopp vid årets utgång	7 149 100	0	1 382 811	5 796 212	1 705 997	16 034 120

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	6 155 067
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-738 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	379 145
Årets resultat	1 705 997
Summa till stämmans förfogande	7 502 209

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 502 209
-------------------------	-----------

UP
ak PG
JA
HF
RM



Resultaträkning	2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31	
	Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 434 843		8 225 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 876		159 649
Summa rörelseintäkter		8 444 719		8 384 977
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-3 989 359		-3 561 396
Underhåll enligt plan	Not 5	-379 145		-1 304 547
Övriga externa kostnader	Not 6	-185 858		-137 773
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-745 616		-709 296
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 104 734		-1 078 341
Summa rörelsekostnader		-6 404 712		-6 791 352
Rörelseresultat		2 040 007		1 593 625
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		31 691		30 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 701		-469 867
Summa finansiella poster		-334 010		-439 218
Årets resultat		1 705 997		1 154 407

**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	46 100 006	45 675 577
Inventarier och installationer	Not 10	26 267	33 978
Summa materiella anläggningstillgångar		46 126 273	45 709 556

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**46 126 773** **45 710 056****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		17 201	5 013
Avräkningskonto HSB		45 420	620 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	18 073	31 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	80 928	69 215
Summa kortfristiga fordringar		161 622	726 477

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	5 000 000	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	6 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 15	2 323 190	4 644 462
Summa kassa och bank		2 323 190	4 644 462

Summa omsättningstillgångar**7 484 812** **11 370 939****Summa tillgångar****53 611 584** **57 080 994**

AK
AK 25
Rn ska
HSP

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 149 100	7 149 100
Fond för yttre underhåll	1 382 811	1 023 956
Summa bundet eget kapital	8 531 911	8 173 056

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 796 212	5 000 660
Årets resultat	1 705 996	1 154 407
Summa fritt eget kapital	7 502 209	6 155 067

Summa eget kapital

16 034 120 **14 328 123**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	27 301 887	25 296 189
Summa långfristiga skulder		27 301 887	25 296 189

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 797 702	14 851 028
Medlemmarnas inre fond	Not 17	853 784	921 888
Leverantörsskulder		355 964	371 441
Aktuell skatteskuld	Not 18	34 061	18 489
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	190 343	145 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 043 724	1 148 153
Summa kortfristiga skulder		10 275 577	17 456 683

Summa skulder

37 577 464 **42 752 872**

Summa eget kapital och skulder

53 611 584 **57 080 994**

af
ak PG da
LAP RAN

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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 Tkr



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 376 736	7 376 736
	Årsavgifter lokaler	285 060	285 060
	Hysesintäkt lokaler	16 368	48 108
	Hysesintäkt övrigt	54 264	19 524
	Konsumtionsavgift el	500 110	295 519
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	186 000	185 625
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 612	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 693	14 756
		8 434 843	8 225 328
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	9 876	159 649
		9 876	159 649
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-705 761	-631 865
	El	-887 689	-758 546
	Uppvärmning	-979 390	-1 002 873
	Vatten	-213 521	-249 513
	Renhållning	-152 265	-116 179
	Bevakningskostnader	-30 991	-29 528
	TV, bredband, iptelefoni	-231 276	-199 835
	Obligatoriska besiktningar	0	-2 250
	Serviceavtal	-25 006	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-61 794	-63 844
	Förvaltningskostnader	-279 103	-178 650
	Försäkringar	-100 532	-94 374
	Fastighetsskatt	-232 149	-210 149
	Övriga driftskostnader	-89 883	-23 791
		-3 989 359	-3 561 396
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-379 145	-1 304 547
		-379 145	-1 304 547
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-13 250	-11 500
	Övriga förvaltningskostnader	-35 423	-18 191
	Kostnader överlåtelse och panter	-33 550	-26 362
	Föreningsverksamhet	0	-500
	Kontorsutrustning och -material	-9 080	-9 447
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-12 279	-18 876
	Konsulter	-44 376	-14 000
	Förbrukningsinventarier	0	-997
	Medlemsavgifter HSB	-37 900	-37 900
		-185 858	-137 773
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	2	2
	Arvode till styrelsen	-72 600	-66 000
	Löner för anställda	-359 537	-370 841
	Vicevärdarvode	-29 120	-43 680
	Övriga personalkostnader	-6 607	0
	Revisionsarvode	-6 600	-6 600
	Sociala avgifter	-166 787	-114 271
	Uttagsskatt	-104 365	-107 904
		-745 616	-709 296
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 097 022	-1 070 629
	Installationer och inventarier	-7 712	-7 712
		-1 104 734	-1 078 341

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	63 848 080	63 669 694			
	Årets investering byggnader	1 521 450	178 386			
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 460 000	4 460 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 829 530	68 308 080			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-22 632 502	-21 561 873			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 097 022	-1 070 629			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 729 524	-22 632 502			
	Utgående redovisat värde	46 100 005	45 675 577			
	Redovisade värden byggnader	41 640 005	41 215 577			
	Redovisade värden mark	4 460 000	4 460 000			
	Fastighetsbeteckning: Repslagen 28					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1980	132 000 000	146 000 000	278 000 000	204 000 000
	Lokaler	1980	3 521 000	1 314 000	4 835 000	3 361 000
			135 521 000	147 314 000	282 835 000	207 361 000
	Ställda säkerheter			2022-12-31	2021-12-31	
	Fastighetsinteckning			47 885 000	47 885 000	
	varav i eget förvar			-1 850 000	-1 850 000	
	Summa ställda säkerheter			46 035 000	46 035 000	
Not 10	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden	659 605	659 605			
	Utgående anskaffningsvärden	659 605	659 605			
	Ingående avskrivningar	-625 627	-617 915			
	Årets avskrivningar	-7 712	-7 712			
	Utgående avskrivningar	-633 338	-625 627			
	Utgående redovisat värde	26 267	33 978			
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	18 073	31 854			
		18 073	31 854			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring	24 925	23 439			
	Förutbetald kabel-TV och bredband	42 226	41 984			
	Upplupna ränteutgifter	10 458	3 792			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 319	0			
		80 928	69 215			
Not 14	Kortfristiga placeringar					



	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	1,60%	2023-01-22	3 000 000	6 000 000
Placering HSB 3 mån	2,25%	2023-03-22	2 000 000	
			5 000 000	6 000 000

Not 15 Bank

Sparbanken Skåne	1 699 768	4 116 064
Handelsbanken	623 422	528 398
	2 323 190	4 644 462

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,64%	2025-03-01	2 171 005	0
Stadshypotek AB	1,33%	2023-09-30	7 099 702	349 628
Stadshypotek AB	1,34%	2024-03-01	6 282 000	698 000
Stadshypotek AB	0,73%	2025-07-30	5 440 000	0
Stadshypotek AB	0,69%	2026-03-01	9 156 882	0
Stadshypotek AB	0,57%	2024-06-30	4 950 000	0
			35 099 589	1 047 628

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 301 887**

Nästa års amortering av långfristig skuld 698 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 7 099 702
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 797 702**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,98%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 190 512
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 861 449
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	921 888	961 275
Uttag	-68 104	-39 387
	853 784	921 888

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	34 061	18 489
	34 061	18 489

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

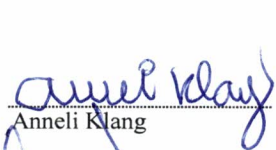
Mervärdeskatt	104 365	63 378
Personalens källskatt	30 343	28 152
Arbetsgivaravgifter	29 728	27 740
Övriga kortfristiga skulder	25 907	26 414
	190 343	145 684

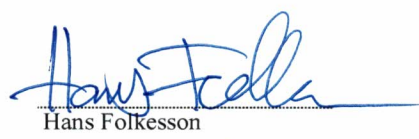


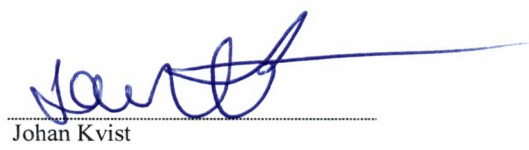
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	32 599	31 302
Upplupna sociala avgifter	15 160	9 835
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	267 838	240 301
Upplupna räntekostnader	26 272	27 400
Upplupen revision	12 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	689 855	660 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	166 508
	1 043 724	1 148 153

Not 21 Eventualförpliktelser		
Fastigo	7 959	8 297

10/5 2023


Anneli Klang


Hans Folkesson


Johan Kvist

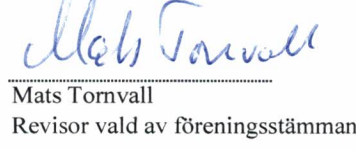

Karin Falk


Patrick Gilmore Ellis


Robert Magnusson


Roger Jönsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- 5 - 15


Mats Tornvall
Revisor vald av föreningsstämman


Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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.

Revisorn 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. 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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.

Lund den 15/5-2023



Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Tornvall
Av föreningen vald revisor

