



# ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Bindgarnet i Lund

Org nr 716406-7592



HSB – där möjligheterna bor

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bindgarnet i Lund (716406-7592) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### 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 registrerades den 3 mars 1978 och nuvarande stadgar registrerades den 3 februari 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1979-1980 på fastigheten Repslagaren 28 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stora Södergatan 39 i Lund.

##### Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	1	44
2	38	2 391
3	50	4 031
4	22	2 360
5	10	1 250
	<b>121</b>	<b>10 076</b>

Lokaler, bostadsrätt	2	289
Lokaler, hyresrätt	10	102

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018, varvid 27 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Inom styrelsen har arbetsgrupper för ekonomi och fastighet verkat.

##### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Margareta Larsson	ordförande, vald till stämman 2019
Mattias Welinder	vice ordförande, vald till stämman 2019
Inga Kilander	sekreterare, vald till stämman 2020
Emma Hammarlund	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Mona Nilsson	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Dennis Kerkhof	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Per-Olof Jörgensen	ledamot utsedd av HSB Skåne
Anders Cederholm	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020
Katarina Nilfyr	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Per-Olof Jörgensen har från årsskiftet 2018-2019, på egen begäran lämnat sitt uppdrag i styrelsen, då han gått vidare mot nya utmaningar. Styrelsen har avtackat Per-Olov och önskat honom lycka till.

Firmatecknare är Margareta Larsson, Mona Nilsson, Dennis Kerkhof och Tommy Landerstam två i förening.



### **Revisor**

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 Kristoffer Ström, Henry Soomus och Annika Welinder. med Kristoffer Ström som sammankallande.

### **Representanter till fullmäktige i HSB Skåne**

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit Mattias Welinder och Inga Kilander som suppleant.

### **Studie och Fritidsverksamhet**

Påskfest för barnen, traditionell gårdsfest för samtliga boende i juni samt kräftsiva i september och Halloweenfest i oktober.

### **Anställda**

Fastighetsskötseln har ombesörjts av egen personal, (en heltidstjänst från 2018-03-01).  
Vicevärd: Tommy Landerstam

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
HSB Skåne	Underhållsplansavtal
Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband / IP-telefoni
Securitas	Jour / Bevakning
Kone Hissar	Service
Kraftringen	Elavtal, nät
Energi Sverige AB	Elavtal, elkraft
VA-Syd	Vatten, avlopp
VFB	Ventilationservice
Lunds Renhållningsverk	Avfallshantering
Åhälla AB	Fastighetsteknisk service fr o m 2018-07-01
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut**

### **Fastighetsbesiktning**

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen 2018-08-21. Besiktning har även skett löpande under året för att säkerställa underhållsbehovet.

### **Underhållsfond**

Reservering till underhållsfond har skett enligt budget med underhållsplanen som underlag.





### **Årets Underhåll**

- komplettering / renovering utemiljö / lekplats
- trädbeskrning
- renovering hängrännor/stuprör
- byte golvbrunnar källarplan
- målning lokaler
- renovering balkonger/skärtak
- renovering tvättstugor B-hus
- byte tvätt-utrustning B-hus
- relining av en avloppsstam i E-hus
- byte av ”ducar” till styr o reglerutrustning

Utöver planerat underhåll har underhållspolning av avloppsledningar från lägenheter och stammar utförts. Reparation av tak i Lk1 122.

### **Planerat underhåll 2019**

- Komplettering/renovering utemiljö
- Målning/renovering uteplatser
- Montera fallskydd i dagvattenbrunnar
- Målning källare (gemensamhetsutrymmen)
- Renovering hängrännor/stuprör
- Trädbeskrning
- Renovering tegelburspråk B-husets norrsida
- Ommålning trapphus E-hus
- Byte golvbrunnar källare
- Byte tvätt-utrustning A-hus
- Renovering tak D-hus
- Renovering/byte av grind mot St Tvärgatan

### **Planerat underhåll 2020-2021**

- Byte tätningslistor
- Komplettering renovering utemiljö
- Omläggning asfalt
- Målning betonggolv
- Omfogning tegelfogar
- Ommålning trapphus

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 725 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Vid budgetarbetet för 2018 beslöt styrelsen att låta årsavgiften vara oförändrad.

Årsavgiften för 2019 har även den lämnats oförändrad.

Styrelsen har tidigare beslutat att fr o m 2018 inte avsätta medel till den inre underhållsfonden.

Innestående medel på respektive lägenhet kan tas ut som tidigare vid underhåll av lägenheten.

## **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	184
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	182

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 13 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 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.



**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	8 281	8 153	8 168	7 965
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 201	1 049	417	249
Eget kapital, tkr	10 452	9 251	8 202	7 785
Taxeringsvärde, tkr	186 669	186 669	186 669	149 355
-varav byggnad, tkr	102 770	102 770	102 770	91 387
Soliditet	19%	17%	16%	15%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	725	725	725	704
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta lokaler	967	967	967	939
Hysesintäkt lokal/m <sup>2</sup> lokalyta	590	637	709	725
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 983	3 998	4 012	4 026
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	22%	22%	22%	28%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	49	50	149	97
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	47	56	125	69
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	102	100	99	99

**Förbrukningsstatistik**

Fjärrvärmeförbrukningen är ej graddagskorrigerad

År	Fjärrvärme- mvh	Kallvatten- kbn	Varmvatten- kbn	El-förbrukning kWh	Elförbrukning 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	227 630	356 952
2015	972	11 738	4 078	238 991	365 932
2016	1006	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

CB



## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 149 100	89 046	964 056	1 049 249	9 251 451
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			1 049 249	-1 049 249	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		515 000	-515 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-495 024	495 024		0
Årets resultat				1 200 595	1 200 595
Belopp vid årets utgång	7 149 100	109 022	1 993 329	1 200 595	10 452 045

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 013 305
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-515 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	495 024
Årets resultat	1 200 595
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 193 924</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>3 193 924</b>
-------------------------	------------------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	8 281 139	8 153 311
Övriga rörelseintäkter		88 618	45 681
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 369 757</b>	<b>8 198 992</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-3 383 436	-3 171 735
Underhåll enligt plan		-495 024	-591 297
Övriga externa kostnader	3	-370 029	-330 815
Personalkostnader	4	-833 920	-841 069
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 071 046	-1 047 446
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 153 455</b>	<b>-5 982 362</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 216 302</b>	<b>2 216 630</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 095	21 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 802	-1 189 102
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 015 707</b>	<b>-1 167 381</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 200 595</b>	<b>1 049 249</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 200 595</b>	<b>1 049 249</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	1 200 595	1 049 249
Reservering till fond för yttre underhåll	-515 000	-520 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	495 024	591 297
Ianspråktagande av fond för uttag motsvarande eget arbete	0	200 000
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>1 180 619</b>	<b>1 320 546</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 534 847	44 819 699
Inventarier, verktyg och installationer	6	57 116	61 699
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>46 591 963</b>	<b>44 881 398</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 592 463</b>	<b>44 881 898</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	8	557 972	590 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 587	62 394
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>622 558</b>	<b>652 413</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 000 000	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	4 371 479	4 840 960
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>4 371 479</b>	<b>4 840 960</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 994 037</b>	<b>8 493 373</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 586 501</b>	<b>53 375 271</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 149 100	7 149 100
Fond för yttre underhåll		109 022	89 046
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>7 258 122</b>	<b>7 238 146</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 993 329	964 056
Årets resultat		1 200 595	1 049 249
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>3 193 924</b>	<b>2 013 305</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 452 045</b>	<b>9 251 451</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	33 998 991	41 286 619
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 998 991</b>	<b>41 286 619</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	7 287 628	147 628
Leverantörsskulder		240 858	345 981
Aktuella skatteskulder		48 340	30 661
Övriga skulder	14	1 258 449	1 347 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 300 189	965 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 135 464</b>	<b>2 837 201</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 586 501</b>	<b>53 375 271</b>



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

### 1 Nettoomsättning

2018

2017

Hysesintäkter lokaler	60 216	64 976
Årsavgifter bostäder	7 303 644	7 303 644
Årsavgifter lokaler	279 444	279 444
Avsättning inre fond	0	-160 000
Intäkter pant, överlåtelser	11 820	20 122
Intäkter bredband	184 000	183 000
Intäkter konsumtionsavgifter, el	442 015	462 125
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 281 139</b>	<b>8 153 311</b>

### 2 Driftskostnader

2018

2017

Löpande underhåll	506 052	320 999
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	45 085	29 544
El	755 674	779 353
Uppvärmning	982 690	984 046
Vatten, avlopp	250 678	245 449
Renhållning, sophämtning	122 634	137 148
Kabel-TV, internet	44 301	44 299
Fastighetsförsäkringspremier	83 953	77 143
Tomträttsavgäld, arrendeavgift	8 700	8 700
Fastighetsskatt	198 467	195 805
Uttagsskatt	173 318	158 545
Förvaltningsavtal	211 884	190 704
<b>Summa drift</b>	<b>3 383 436</b>	<b>3 171 735</b>

**3 Övriga externa kostnader** **2018** **2017**

Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	2 500	300
Kontorsmaterial, tele, porto	24 510	14 767
Internet- /datakommunikation	187 888	188 696
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	12 038
Externt revisionsarvode	10 725	10 563
Övriga förvaltningskostnader	98 948	59 073
Medlemsavgifter	45 458	45 378
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>370 029</b>	<b>330 815</b>

**4 Personalkostnader** **2018** **2017**

Löner för anställda	564 023	582 979
Arvode styrelsen	62 150	54 000
Revisionsarvode	6 600	6 000
Bilersättning	20 349	24 293
Pensionskostnader	24 958	27 467
Sociala avgifter	155 840	146 330
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>833 920</b>	<b>841 069</b>

**5 Byggnader och mark** **2018-12-31** **2017-12-31**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2099

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	58 679 906	-18 320 207	-1 036 603	120 år	39 323 096
Ursprunglig mark	4 460 000				4 460 000
Balkonger	1 815 726	0	-3 030	50 år	1 812 696
Tvättstugor	965 885	0	-26 830	15 år	939 055
<b>Byggnader</b>	<b>65 921 518</b>	<b>-18 320 207</b>	<b>-1 066 463</b>		<b>46 534 847</b>

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 679 906	58 679 906
Anskaffningsvärde mark	4 460 000	4 460 000
Anskaffning Balkonger och Tvättstugor	2 781 611	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 921 518</b>	<b>63 139 906</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-18 320 207	-17 283 604
Årets avskrivningar	-1 066 463	-1 036 603
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 386 670</b>	<b>-18 320 207</b>

**Redovisat värde**

**46 534 847** **44 819 699**

**Taxeringsvärde**

**2018-12-31** **2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	2 770 000	2 770 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	899 000	899 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>186 669 000</b>	<b>186 669 000</b>

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 28

Värdeår: 1980

Byggnadsår: 1979-1980

*CB*





HSB – där möjligheterna bor

<b>6 Inventarier, verktyg och installationer</b>			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde			659 605	628 297
Årets anskaffning			0	31 308
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>			<b>659 605</b>	<b>659 605</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
Ingående avskrivning			-597 906	-587 063
Årets avskrivning			-4 583	-10 843
<b>Akkumulerad avskrivning enligt plan</b>			<b>-602 489</b>	<b>-597 906</b>
<b>Planenligt restvärde</b>			<b>57 116</b>	<b>61 699</b>
<b>7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)			500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>500</b>	<b>500</b>
<b>8 Övriga fordringar</b>			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto			28 026	28 019
Avräkningskonto HSB Skåne			529 946	508 362
Övriga kortf fordringar			0	53 638
<b>Summa övriga fordringar</b>			<b>557 972</b>	<b>590 019</b>
<b>9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetald va			0	17 472
Förutbetald försäkring			21 555	0
Förutbetald kabel-tv			11 115	11 062
Förutbetald internet			30 750	30 750
Förutbetalda sociala kostnader			0	1 943
Upplupna ränteintäkter			1 167	1 167
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			<b>64 587</b>	<b>62 394</b>
<b>10 Övriga kortfristiga placeringar</b>			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Placeringskonto HSB Skåne	Räntesats	Löptid		
	0,70%	2019-03-10	3 000 000	3 000 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>			<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>11 Kassa och bank</b>			<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handelsbanken klient/handkassa			12 783	12 783
Handelsbanken			601 783	389 629
Sparbanken Skåne transaktionskonto			3 756 913	4 438 548
<b>Summa kassa och bank</b>			<b>4 371 479</b>	<b>4 840 960</b>
<b>12 Förändring i eget kapital</b>				

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.



**13 Skulder till kreditinstitut** **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	4,47%	2019-03-01	80 000	7 220 000	7 300 000
Stadshypotek	1,48%	2020-07-30	0	5 940 000	5 940 000
Stadshypotek	1,41%	2021-03-01	0	9 303 400	9 303 400
Swedbank Hyp AB	2,66%	2021-06-09	0	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,19%	2022-03-30	67 628	6 373 889	6 441 517
Stadshypotek	1,33%	2023-09-30	0	7 449 330	7 449 330
			<b>147 628</b>	<b>41 286 619</b>	<b>41 434 247</b>

Kortfristig låneskuld samt amortering långfristig skuld. 7 287 628  
**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **33 998 991** **41 286 619**

Genomsnittsränta vid årets utgång 2,06%  
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 590 512  
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 40 548 479

**14 Övriga kortfristiga skulder** **2018-12-31** **2017-12-31**

Fond för inre underhåll	1 158 581	1 249 289
Övriga kortfristiga skulder	99 868	98 167
<b>Utgående värde</b>	<b>1 258 449</b>	<b>1 347 456</b>

**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupna semesterlöner	174 130	219 868
Uppl pensionskostnader Fora	1 347	0
Upplupen el	66 000	0
Upplupen värme	135 000	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	610 389	658 547
Upplupna räntekostnader	61 040	76 860
Beräknat arvode för revision	10 300	10 200
Övriga interimskulder	241 983	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 300 189</b>	<b>965 475</b>

**16 Ställda säkerheter** **2018-12-31** **2017-12-31**

<b>Fastighetsinteckning</b>		
Uttaga pantbrev i fastighet	47 885 000	47 885 000
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>47 885 000</b>	<b>47 885 000</b>

**17 Ekonomiska arrangemang som inte redovisas i balansräkningen** **2018-12-31** **2017-12-31**

<b>Övriga ansvarsförbindelser</b>		
Garantiförbindelse Fastigo	11 595	11 701
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>11 595</b>	<b>11 701</b>



Lund 10 / 4 2019.

Margareta Larsson

Mattias Welinder

Inga Kilander

Emma Hammarlund

Mona Nilsson

Dennis Kerkhof

Per-Olof Jørgensen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 / 4- 2019.

Mats Tornvall  
Föreningsvald revisor

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorens 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 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 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 revisionsssed 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. Risker 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 revisionsssed 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 HSB Brf Bindgamet i Lund för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 12/14-2019



Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Tornvall

Av föreningen vald revisor