allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Nyköping

Org nr 719000-2217

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 48:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Gruvan 12 och 14 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1967-1968 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-02-04.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-23 på Träffen, lokal Hjorten.
På stämman deltog 90 medlemmar varav 56 st. var röstberättigade inga fullmakter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Grönblad	ordförande	i tur att avgå
Gilbert Hugoson	sekreterare	vald t.o.m. 2019
Kjell Norin	ledamot	vald t.o.m. 2019
Margareta Ekblom	ledamot	vald t.o.m. 2019
Jan Karlsson	ledamot	i tur att avgå
Inger Lagerström	ledamot	i tur att avgå
Amar Ridzic	ledamot	i tur att avgå
Bruna Lundqvist	ledamot	i tur att avgå
Kanbar Chian	ledamot	vald t.o.m. 2019
Nina Eriksson	ledamot	vald t.o.m. 2019
Madeleine Andersson	ledamot utsedd av HSB Södermanlands län	
Joakim Mård	suppleant utsedd av HSB Södermanlands län	

Firmatecknare har varit Johan Grönblad, Amar Ridzic, Gilbert Hugosson, Niklas Rehnström och Madeleine Andersson två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Per Eriksson med Kent Johansson som suppleant valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamöter

Johan Grönblad	ledamot	vald t.o.m 2019
Jan Karlsson	ledamot	i tur att avgå
Ingemar Andersson	ledamot	i tur att avgå
Kjell Nordin	suppleant	i tur att avgå
P-O Jansson	suppleant	i tur att avgå
Inger Lagerström	suppleant	i tur att avgå

Valberedning

Valberedning har varit Ewa Karlzon och Fredrik Pettersson som sammankallande.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Kjell Norin.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Gruvan 12 och 14 i Nyköpings kommun med adress Brandkärrsvägen 130-170. Husen färdigställdes åren 1967-1968 och innehåller 295 lägenheter om tillsammans 24 469 m2. I några fall används två lägenheter som en bostad och en som föreningslokal, antalet bostäder är därför 291.

Lägenheterna är fördelade på följande storlekar:

Ett rum och kokvrå	2 st.
Ett rum och kök	16 st.
Två rum och kök	128 st.
Tre rum och kök	111 st.
Fyra rum och kök	27 st.
Fem rum och kök	5 st.
Sex rum och kök	2 st.

Föreningen disponerar bostadsrättslägenhet nr 109 (f.d. trerumslägenhet) som föreningslokal. Denna ingår inte i ovanstående förteckning.
För fordonsparkering finns 110 garage av dessa är 20 st nybyggda under 2009. Dessutom finns 27 avgiftsbelagda parkeringsplatser med el-anslutning och ca 165 övriga parkeringsplatser. Samtliga platser administreras av vicevärden.
Föreningen hyr också ut 15 stycken förrådsrum till medlemmar. De flesta av dessa är f.d. soprum.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

År	Åtgärd
1991	Ny fasadputs
1996	Badrumsrenovering med byte av rörstammar till badrum.
2005	Byte av rörstammar till kök samt renovering av samtliga rörstammar i bottenplatta och ut till kommunens avloppsledning.
2006	Byte av låssystem i bostadshus.
2007	Byte av gårdsbelysning
2009	Renovering av tvättstugor och nytt elektroniskt bokningssystem
2009	Kodlås för portarna
2012	Byte lägenheternas ytterdörrar och uppsättning postboxar.
2012	Byte värmeväxlare
2012	Renovering lekplatser.
2013	Byte av armaturer i trapphus
2013	Byte styr- och reglerutrustning
2014	Målning gamla garagen vid 150, miljöhus och cykelrum.
2014/2015	Byte tätskikt tak
2015	Stamrensning
2015	Byte VVC ventiler
2015	Byte låssystem gamla garage.
2016	Byte värmepumpar
2016	Byte ytterbelysning
2016/2017	Byte Fönster

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning & fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, el och nät & fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten & renhållning
Com hem	Kabel-tv
Bredbandsbolaget	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Otis	Hiss service
Parkeringsövervakn.	Apcoa parking

Vicevärd för föreningen har varit HSB Södermanland. Verkställande har varit Madeleine Andersson som under året ersattes av Niklas Rehnström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-09-05 av styrelsen. Det konstaterades att byte av termostatventiler står på tur. Det ska göras vår/sommar 2018.
Även ventilationen kommer att bytas ut under 2018.
Taket på garagelängor vid utmålet kommer att läggas om våren 2018.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:

Åtgärder brandventilation	120 000 kr
Div. planerat underhåll av markytor	71 360 kr
Garageportar	44 188 kr
Totalt	**235 548 kr**

Föreningen har under året bytt ut samtliga fönster.

MIR-gruppen har under 2016 påbörjat arbetet med att byta ut samtliga av föreningens fönster. Det blev klart under våren 2017.
Lekplatsbesiktning har utförts under året och i samband med det har föreningen åtgärdat de brister som påpekades.

Föreningens 20 åriga underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2015. Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet 2015-02-10. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte av termostatventiler och ventilation.

Övrig föreningsinformation

Fritidskommitté

Vår fritidsverksamhet har under många år skötts av en särskild fritidskommitté som av styrelsen fått befogenhet att inom lagd budget självständigt besluta och utforma aktiviteter. Studieverksamheten sköts i samarbete mellan studieorganisatören och fritidskommittén.
Fritidskommittén har under året haft följande sammansättning:

Björn Öijvall	Ordförande	i tur att avgå
Fadila Bektasevic	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Moulouck Baniarani	Ledamot	i tur att avgå
Eeva Harjula	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Lars-Erik Asp	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Agneta Öijvall	Ledamot	vald t.o.m. 2019
Hans Göransson	Ledamot	i tur att avgå

Fritidskommittén har under året hållit 11 sammanträden.

Här nedan följer en beskrivning av viktigare aktiviteter under år 2017

Vävstugan

Vävstugan finns i lokalen på Brandkärrsvägen 140. Vävstugan har tre stycken vävstolar med tillbehör. Ca 3-4 personer har under året använt sig av möjligheten att väva olika alster. Alla medlemmar är dock välkomna att pröva på konsten.
Ansvarig för vävstugan är Doris Carlsson, Brkv. 138.

Måndagsgruppen

På måndagar mellan kl.: 13-16 träffas ett antal damer för att sy, sticka eller utföra annat handarbete. Träffarna sker under gemytliga former med kaffe och allmänt prat. Fler är välkomna.

Snickarboden

Gruvans medlemmar kan gå ner och göra hantverk och man kan även lämna in grejer på lagning för en ringa kostnad. Snickarboden har under året lagat och reparerat en del saker till våra medlemmar. Öppettider: måndag och torsdag kl.09.00-12.00 samt torsdagkvällar 17.00–19.00

Gemensamma aktiviteter

26 februari serverades kaffe och semlor. Cirka 50 personer kom och lät sig väl smaka.

Den 26 mars serverades kaffe med våfflor, sylt o grädde. Även här kom ett 50–tal medlemmar som uppskattade våfflorna.

Den 14 maj hade vi korvgrillning och bingopromenad. Cirka 45 medlemmar kom med.

Den 7 juni anordnades en bussutflykt. Resan gick till Kumla där intogs det kaffe vid Breviks bruk, därefter tog vi oss till skomuseum i Kumla. Lunch åt vi på Svampen i Örebro, sen åkte vi till Wadköping. På hemvägen stannade vi till på korvfabriken.. 26 medlemmar deltog på resan.

27 augusti kom ca 60 medlemmar på grillning av hamburgare och tipspromenad.

19 september gjorde vi en Ålandsresa med 50 deltagare.

Adventskaffe den 3 december avslutade året. Det kom cirka 50 medlemmar som bjöds på glögg och lussebulle.

Övrig verksamhet i fritidslokalen.

Bingo har spelats varannan torsdag fram till 27 april, och 15-20 personer har deltagit.
Varannan torsdag har vi spelat kort.
På onsdagar har vi haft biljardkvällar.
Boule har spelats flitigt, från den 3 maj på förmiddagar. 12-20 stycken har deltagit. Fler är välkomna!
Varje onsdag spelas det biljard, fler är välkomna.

I gymmet finns löpband, crosstrainer, motionscykel och en del andra saker. Det har blivit populärt.
Vill du gå och träna så kan du mot deposition få en nyckel på vicevärdsexpeditionen.
Lokalen har varit uthyrd 28 gånger under året.

Studieverksamhet

Nedanstående medlemmar har deltagit i utbildningar anordnade av HSB Södermanland.
Hur genomförs en föreningsstämma: Gilbert Hugosson, Bruna Lundqvist och Kanbar Chian.
Introduktionskurs för nyvalda styrelseledamöter: Nina Eriksson
Bostadsrättsjuridik: Johan Grönblad, Gilbert Hugosson, Jan Karlsson, Kanbar Chian, Kjell Norin och Bruna Lundqvist.
Styrelseutbildning: Jan Karlsson och Kanbar Chian.
Valberedningskurs: Fredrik Pettersson och Ewa Karlzon.

Medlemsinformation

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 363 varav 291 röstberättigade. Vid årets slut fanns 1 lägenhet i föreningens ägo som används för egen verksamhet.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	13 631 592	13 364 244	13 227 124	13 232 124	13 100 880
Årets resultat	2 860 272	2 652 900	1 358 589	-189 971	1 087 978
Balansomslutning	63 485 829	55 949 457	44 366 461	43 740 545	44 507 999
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	557	546	541	541	535
Driftkostnad, kr/kvm *	390	383	357	349	371
Ränta, kr/kvm	33	27	33	39	42
Lån, kr/kvm	1 641	1 289	1 100	1 124	1 148
Fond för yttre underhåll	7 743 091	6 478 639	5 278 685	6 819 039	6 327 380
Likviditet %	161%	95%	176%		
Soliditet %	28%	27%	28%	25%	25%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %
Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*Från och med 2016 används ny kontoplan vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Avgifter och hyror

Den för år 2018 upprättade budgeten har inte visat på något behov av att höja månadsavgifterna.

Årsavgifterna höjdes senast 2017-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har under 2017 varit 557 kr/m2

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har nu gjort mycket av de stora underhållsbitarna. Framåt i tiden ser vi nu hissarna som en utmaning att byta.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 585 000	6 478 639	4 443 652	2 652 900	15 160 191
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			2 652 900	-2 652 900	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 500 000	-1 500 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-235 548	235 548		0
Årets resultat				2 860 272	2 860 272
Belopp vid årets utgång	1 585 000	7 743 091	5 832 100	2 860 272	0 18 020 462

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 832 100
Årets resultat	2 860 272
Summa till stämmans förfogande	8 692 372

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	8 692 372

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gruvan i Nyköping

719000-2217

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 594 793	14 353 666
Summa rörelseintäkter		**14 594 793**	**14 353 666**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 554 615	-8 536 487
Övriga externa kostnader	4	-734 295	-562 626
Underhåll enligt plan	5	-235 548	-365 676
Personalkostnader och arvoden	6	-256 857	-275 301
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 195 255	-1 341 148
Summa rörelsekostnader		**-10 976 569**	**-11 081 237**
Rörelseresultat		**3 618 224**	**3 272 429**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 925	42 914
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 878	-662 443
Summa finansiella poster		**-757 953**	**-619 529**
Resultat efter finansiella poster		**2 860 272**	**2 652 900**
Årets resultat		**2 860 272**	**2 652 900**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gruvan i Nyköping

719000-2217

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	53 531 147	33 282 214
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella at	8	0	13 354 817
Summa materiella anläggningstillgångar		*53 531 147*	*46 637 031*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		*500*	*500*
Summa anläggningstillgångar		**53 531 647**	**46 637 531**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 423	21 328
Övriga fordringar		9 231	5 798
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 590 515	5 025 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	495 314	453 599
Summa kortfristiga fordringar		*3 134 484*	*5 506 485*
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		*3 000 000*	*0*
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 819 698	3 805 440
Summa kassa och bank		*3 819 698*	*3 805 440*
Summa omsättningstillgångar		**9 954 182**	**9 311 926**
SUMMA TILLGÅNGAR		**63 485 829**	**55 949 457**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gruvan i Nyköping

719000-2217

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 585 000	1 585 000
Fond för yttre underhåll		7 743 091	6 478 639
Summa bundet eget kapital		*9 328 091*	*8 063 639*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 832 100	4 443 652
Årets resultat		2 860 272	2 652 900
Summa fritt eget kapital		*8 692 371*	*7 096 552*
Summa eget kapital		**18 020 462**	**15 160 191**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	39 289 748	30 957 725
Summa långfristiga skulder		**39 289 748**	**30 957 725**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	857 971	576 677
Leverantörsskulder		1 771 609	5 020 349
Aktuella skatteskulder		36 409	30 036
Övriga skulder	15	2 092 749	2 393 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 416 881	1 811 133
Summa kortfristiga skulder		**6 175 619**	**9 831 542**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**63 485 829**	**55 949 457**

allabrf.se

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 49 år Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,35%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 23 707 821 kronor.

2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	13 631 592	13 364 244
Hyror	564 037	556 080
Hyresbortfall	-29 389	-26 905
Intäkter konsumtionsavgift	639 934	704 169
Övriga intäkter	63 698	25 840
Avsättning till inre fond	-275 078	-269 762
Summa nettoomsättning	**14 594 793**	**14 353 666**

allabrf.se

3 Driftskostnader	2017	2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	267 693	211 535
Löpande underhåll	950 096	895 576
Elavgifter	1 329 767	1 308 380
Uppvärmningsavgifter	2 946 742	3 150 867
Vatten och avlopp	951 339	760 451
Sophämtning	197 830	188 104
Övrig renhållning	5 265	0
Försäkringar	258 712	206 975
Tomträttsavgäld	17 540	17 540
Kabel-tv	97 421	96 528
Fastighetsskötsel	1 188 625	1 248 419
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	408 385	394 708
Övriga kostnader	62 109	57 403
Kundbonus	-126 910	0
Summa driftskostnader	**8 554 615**	**8 536 487**

4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Revisionsarvoden	21 425	20 860
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	253 845	246 960
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	2 400
Avtal vicevärdsuppdrag	249 025	247 041
Övriga förvaltningskostnader	1 203	2 564
Konsultarvoden	609	4 125
Bankkostnader	225	0
Medlemsavgift HSB	77 750	77 750
Rabatt på inköp HSB Södermanland	0	-136 625
Möteskostnader	27 976	34 055
Fritidsverksamhet	20 053	28 934
Överlåtelseavgift	16 800	0
Pantförskrivningsavgift	5 815	0
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	13 716	0
Representation, avdragsgill	3 785	1 706
Kreditupplysning	5 940	7 020
Kontorsmateriel och trycksaker	10 295	4 954
Telefon	21 716	13 846
Mobiltelefon	1 847	1 918
Inkasso	2 270	5 118
Summa övriga externa kostnader	**734 295**	**562 626**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

5 Underhåll enligt plan

	2017	2016
Underhåll enligt plan	235 548	365 676
Summa underhåll enligt plan	**235 548**	**365 676**

6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Arvode styrelse	127 580	156 800
Arvode föreningsvald revisor	5 300	5 300
Övriga arvoden	74 040	63 010
Kostnadsersättningar	0	1 600
Sociala avgifter	42 277	40 946
Övriga personalkostnader	7 660	7 645
Summa personalkostnader och arvoden	**256 857**	**275 301**

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2066	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1967-1969	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 948 331	67 948 331
Ingående anskaffningsvärde mark	1 444 000	1 444 000
Årets investering byggnader	21 444 188	0
Årets försäljning/utrangering	-1 723 785	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**89 112 734**	**69 392 331**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-36 110 116	-34 768 968
Årets avskrivningar	-1 195 255	-1 341 148
Årets utrangering	1 723 785	
Utgående ackumulerad avskrivning	**-35 581 586**	**-36 110 116**
Utgående redovisat värde	**53 531 148**	**33 282 215**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 160 000	2 160 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 400 000	36 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	412 000	412 000
Totalt taxeringsvärde	**149 972 000**	**149 972 000**

Fastighetsbeteckning:	Bostäder/lokaler	Gruvan 12 & Gruvan 14
	Garage	Gruvan 11 & Utmålet 3

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning:	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	13 354 817	45 781
Årets investering	8 089 371	13 309 036
Årets aktivering	-21 444 188	
Utgående redovisat värde	**0**	**13 354 817**

9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 067	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488 247	453 599
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**495 314**	**453 599**

11 Övriga kortfristiga placeringar	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande konto HSB	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar	**3 000 000**	**0**

12 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	1 000	1 000
Affärskonto Handelsbanken	0	956
SBAB-konto BRF	3 818 698	3 803 484
Summa kassa och bank	**3 819 698**	**3 805 440**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2017-12-31	2016-12-31
SBAB	1,75	2021-04-16	15 587	2 927 809	2 943 396
SBAB	1,99	2020-11-20	137 600	4 175 200	4 312 800
SBAB	2,06	2024-05-20	150 000	9 850 000	0
Löst/omplacerat	3,40	2017-10-12	0	0	2 415 000
SBAB	1,47	2021-05-20	45 000	2 955 000	0
SBAB	2,02	2022-01-17	104 000	3 978 000	4 082 000
Stadshypotek	2,54	2018-06-01	58 868	2 737 422	2 796 290
Stadshypotek	2,79	2019-06-01	82 800	3 850 200	3 933 000
Stadshypotek	1,35	2018-12-01	39 388	1 890 568	1 929 956
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	78 440	3 843 520	3 921 960
SBAB	1,67	2022-05-20	60 000	3 940 000	0
Byggnadskreditiv				0	5 200 000
			771 683	**40 147 719**	**31 534 402**
Nästa års amortering beräknas uppgå till				857 971	576 677
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**39 289 748**	**30 957 725**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 431 884
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	35 857 864

Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	47 491 000	47 491 000
Summa ställda säkerheter	**47 491 000**	**47 491 000**

allabrf.se

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	857 971	576 677
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	**857 971**	**576 677**

15 Övriga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	26 724	43 875
Lagstadgade sociala avgifter	17 491	26 996
Övriga kortfristiga skulder	4 800	4 900
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 043 734	2 317 576
Summa övriga kortfristiga skulder	**2 092 749**	**2 393 347**

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	2 317 576	2 413 024
Uttag under året	-548 920	-365 210
Avsättning	275 078	269 762
Utgående värde	**2 043 734**	**2 317 576**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	73 640	11 560
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	16 300	2 022
Upplupna räntekostnader	28 923	36 867
Förutbetalda hyror och avgifter	0	1 202 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 553	558 676
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	1 217 245	0
Avtalsplacerade betalningar	3 220	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 416 881**	**1 811 133**

Nyköping 180313

Johan Grönblad

Gilbert Hugoson

Kjell Norin

Margareta Ekblom

Jan Karlsson

Inger Lagerström

Amar Ridzic

Bruna Lundqvist

Kanbar Chian

Nina Eriksson

Madeleine Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 25/3 2018

Per Eriksson
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Nyköping, org.nr. 719000–2217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gruvan i Nyköping för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gruvan i Nyköping för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nyköping den 25/5 2018

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Per Eriksson
Av föreningen vald revisor

Fördelning av kostnader 2017

