

# ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Bostadsrättsförening

## Gruvan

i Bjuv



HSB – där möjligheterna bor



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).

## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan klockan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gruvan i Bjuv, 743000-3272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1970.

Föreningen äger fastigheten Vitsippan 1 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Bjuv. Adress är Släntgatan 2, 4 och 6.

Inflyttning skedde under år 1972. Föreningen har 63 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 286,5 m<sup>2</sup> och några mindre lokaler. Dessutom finns ett antal fria parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Fönsterbyte är genomfört 2007.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i maj månad av styrelsen.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Nedlagda kostnader förekommer som avser utredning/förstudie avseende stambyte, badrumsrenovering och fasadrenovering. När de olika åtgärderna kommer utföras beror bl.a. på möjligheten till finansiering.

#### Ekonomi

Årets resultat uppgår till 766 661 kr. Förra året var resultatet 924 035 kr.

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 oktober 2017. Föregående år förekom försäkringsersättning för vattenskada i lokalen därav högre övriga intäkter. Kostnader för skadan redovisades under driftkostnader.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den sista augusti 2018 var behållningen 4 096 234 kr, motsvarande saldo 2017 var 3 323 551 kr.

Årsavgifterna har den 1 oktober 2018 höjts med 3 %.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gruvan i Bjuv, 743000-3272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1970.

Föreningen äger fastigheten Vitsippan 1 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Bjuv. Adress är Släntgatan 2, 4 och 6.

Inflyttning skedde under år 1972. Föreningen har 63 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 4 286,5 m<sup>2</sup> och några mindre lokaler. Dessutom finns ett antal fria parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Fönsterbyte är genomfört 2007.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts i maj månad av styrelsen.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan.

Nedlagda kostnader förekommer som avser utredning/förstudie avseende stambyte, badrumsrenovering och fasadrenovering. När de olika åtgärderna kommer utföras beror bl.a. på möjligheten till finansiering.

#### Ekonomi

Årets resultat uppgår till 766 661 kr. Förra året var resultatet 924 035 kr.

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 oktober 2017. Föregående år förekom försäkringsersättning för vattenskada i lokalen därav högre övriga intäkter. Kostnader för skadan redovisades under driftkostnader.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den sista augusti 2018 var behållningen 4 096 234 kr, motsvarande saldo 2017 var 3 323 551 kr.

Årsavgifterna har den 1 oktober 2018 höjts med 3 %. *HC*

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 februari 2018.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Christer Norberg, ordförande

Kjell Steen, vice ordförande

Marianne Andersson, sekreterare

Katy Fäldt

Revisorer har varit Stefan Lundh med Bertil Elgström som supplant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärdar har varit Marianne Andersson och Christer Norberg.

## Information och aktiviteter

*Information till medlemmar och boende*

-Informationsmöte stambyte och fasader 11 september 2018.

*Medlemsaktiviteter*

- Träffar i trädgården.

## Mål för verksamheten

Trivsamt och säkert boende med god ekonomi.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var det 6 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 70 st, varav 64 st röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

|                                               | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 3 242 | 3 175 | 3 084 | 2 995 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | 767   | 924   | 836   | 938   |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 660   | 793   | 772   | 650   |
| Soliditet (%)                                 | 95 %  | 96 %  | 93 %  | 94 %  |
| Årsavgift (kr/kvm)                            | 755   | 739   | 717   | 696   |
| Drift (kr/kvm)                                | 429   | 488   | 376   | 336   |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                     | 5 348 | 4 961 | 5 550 | 3 285 |

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Drift per kvm är högre fg år pga. att det förekommer vattenskador (översvämning) som redovisas under driftskostnader. *N*

## Förändring i eget kapital

|                                 | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Fond yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                | 429 300         | -                              | 2 366 972                       | 3 987 177                      | 924 035                   |
| Disposition enligt stämmobeslut |                 |                                |                                 | 924 035                        | -924 035                  |
| Till fond för yttre underhåll   |                 |                                | 120 000                         | -120 000                       |                           |
| Från fond för yttre underhåll   |                 |                                | -13 464                         | 13 464                         |                           |
| Årets resultat                  |                 |                                |                                 |                                | 766 661                   |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>429 300</b>  | <b>-</b>                       | <b>2 473 508</b>                | <b>4 804 676</b>               | <b>766 661</b>            |

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat            | 4 804 676,00        |
| Årets resultat                 | 766 661,26          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>5 571 337,26</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *K*

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                        | <i>Not</i> | <i>2017-09-01-<br/>2018-08-31</i> | <i>2016-09-01-<br/>2017-08-31</i> |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                 |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                           | 1          | 3 242 276                         | 3 174 944                         |
| Övriga rörelseintäkter                    |            | 7 304                             | 464 826                           |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>           |            | <b>3 249 580</b>                  | <b>3 639 770</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                |            |                                   |                                   |
| Drift                                     | 2          | -1 837 583                        | -2 092 696                        |
| Planerat underhåll                        |            | -13 464                           | -9 069                            |
| Övriga externa kostnader                  | 3          | -200 870                          | -193 843                          |
| Personalkostnader och arvoden             | 4          | -289 429                          | -276 629                          |
| Avskrivningar                             |            | -148 592                          | -148 592                          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>          |            | <b>-2 489 938</b>                 | <b>-2 720 829</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                    |            | <b>759 642</b>                    | <b>918 941</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 7 019                             | 5 094                             |
| <b>Summa finansiella poster</b>           |            | <b>7 019</b>                      | <b>5 094</b>                      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>766 661</b>                    | <b>924 035</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                     |            | <b>766 661</b>                    | <b>924 035</b>                    |

K

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2018-08-31</i> | <i>2017-08-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 4 546 045         | 4 693 188         |
| Pågående nyanläggningar                        | 6          | 203 818           | -                 |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | -                 | 1 448             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>4 749 863</b>  | <b>4 694 636</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 8          | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>4 750 363</b>  | <b>4 695 136</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |            | -                 | 186               |
| Aktuell skattefordran                          |            | 13 589            | 13 753            |
| Övriga fordringar                              |            | 28 717            | 7 943             |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                 |            | 4 096 234         | 3 323 551         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 22 540            | 25 580            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>4 161 080</b>  | <b>3 371 013</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          | 9          | 1 283             | 820               |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>4 162 363</b>  | <b>3 371 833</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>8 912 726</b>  | <b>8 066 969</b>  |

10



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2018-08-31</i> | <i>2017-08-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 429 300           | 429 300           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 473 508         | 2 366 970         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>2 902 808</b>  | <b>2 796 270</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 4 804 676         | 3 987 177         |
| Årets resultat                               |            | 766 661           | 924 035           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>5 571 337</b>  | <b>4 911 212</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>8 474 145</b>  | <b>7 707 482</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 108 464           | 40 930            |
| Övriga skulder                               |            | 5 322             | 6 223             |
| Fond för inre underhåll                      |            | -                 | 16 429            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 324 795           | 295 905           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>438 581</b>    | <b>359 487</b>    |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>438 581</b>    | <b>359 487</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>8 912 726</b>  | <b>8 066 969</b>  |

11

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|             | %      |
|-------------|--------|
| - Byggnader | 1,92 % |
| - Dator     | 33 %   |


### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. 

### Not 1 Rörelsens intäkter

|                               | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 3 232 292                 | 3 166 460                 |
| Hyror                         | 9 984                     | 8 484                     |
|                               | <u>3 242 276</u>          | <u>3 174 944</u>          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga avgifter               | 744                       | 1 302                     |
| Övriga intäkter               | 6 560                     | 463 524                   |
|                               | <u>7 304</u>              | <u>464 826</u>            |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 249 580</b>          | <b>3 639 770</b>          |

Övriga intäkter fg år avser främst försäkringsersättning översvämning lokal.

### Not 2 Drift

|                         | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                      | 85 383                    | 99 050                    |
| Uppvärmning             | 571 866                   | 568 681                   |
| Vatten                  | 306 878                   | 252 028                   |
| Renhållning             | 56 504                    | 66 959                    |
| Löpande underhåll       | 238 678                   | 569 912                   |
| Fastighetsservice       | 391 372                   | 361 295                   |
| Fastighetsförsäkring    | 52 726                    | 48 024                    |
| Kommunikation           | 71 664                    | 64 235                    |
| Fastighetsavgift/-skatt | 62 512                    | 62 512                    |
| <b>Summa</b>            | <b>1 837 583</b>          | <b>2 092 696</b>          |

Fg år förekom kostnader för vattenskada efter översvämning i lokal.

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kreditupplysning      | 1 400                     | 400                       |
| Kontorsmaterial mm    | 963                       | 892                       |
| Förvaltningskostnader | 151 528                   | 143 903                   |
| Lagsökningskostnader  | 861                       | 225                       |
| Telefon               | -                         | 3 211                     |
| Arvode extern revisor | 8 913                     | 8 539                     |
| Medlemsverksamhet     | 37 205                    | 36 673                    |
| <b>Summa</b>          | <b>200 870</b>            | <b>193 843</b>            |

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                                                        | 2017-09-01-<br>2018-08-31 | 2016-09-01-<br>2017-08-31 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lön                                                    | 92 996                    | 114 164                   |
| Styrelsearvode                                         | 42 485                    | 46 048                    |
| Ersättning utöver styrelsearvode                       | 30 523                    | 22 980                    |
| Milersättning                                          | 2 166                     | 3 621                     |
| Vicevärd                                               | 45 000                    | 45 000                    |
| Föreningsvald revisor                                  | 3 865                     | 2 948                     |
| Förändring semesterlöneskuld                           | 7 759                     | -16 240                   |
| Sociala kostnader                                      | 64 635                    | 58 108                    |
| <b>Summa</b>                                           | <b>289 429</b>            | <b>276 629</b>            |
| <i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i> | <i>4 759</i>              | <i>5 474</i>              |

Föreningen har en deltidsanställd städerska.

#### Ställda ansvarsförbindelser

##### Ansvarsförbindelser

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastigo      | 2 000        | 1 831        |
| <b>Summa</b> | <b>2 000</b> | <b>1 831</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                                  | 2018-08-31       | 2017-08-31       |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 7 656 493        | 7 656 493        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 7 656 493        | 7 656 493        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -3 237 305       | -3 090 161       |
| Årets avskrivningar                              | -147 143         | -147 144         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -3 384 448       | -3 237 305       |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 274 000          | 274 000          |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 274 000          | 274 000          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>4 546 045</b> | <b>4 693 188</b> |
| varav byggnader                                  | 4 272 045        | 4 419 188        |
| varav mark                                       | 274 000          | 274 000          |

#### Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad           | Mark             | Totalt            |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Hyreshus bostäder | 16 200 000        | 4 554 000        | 20 754 000        |
| Hyreshus lokaler  | 25 000            |                  | 25 000            |
| <b>Summa</b>      | <b>16 225 000</b> | <b>4 554 000</b> | <b>20 779 000</b> |

#### Not 6 Pågående nyanläggning

|                       | 2018-08-31     | 2017-08-31 |
|-----------------------|----------------|------------|
| Årets anskaffningar   | 203 818        | -          |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>203 818</b> | <b>-</b>   |

Avser nedlagda projektkostnader för stambyte och fasadåtgärder. *ll*



### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2018-08-31 | 2017-08-31   |
|------------------------------------------|------------|--------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 145     | 14 145       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 145     | 14 145       |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -12 697    | -11 249      |
| Årets avskrivningar                      | -1 448     | -1 448       |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -14 145    | -12 697      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>-</b>   | <b>1 448</b> |

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                              | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Not 9 Kassa och bank

|              | 2018-08-31   | 2017-08-31 |
|--------------|--------------|------------|
| Handkassa    | 1 283        | 820        |
| <b>Summa</b> | <b>1 283</b> | <b>820</b> |

### Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|--------------|-------|----------------|--------------|------------|------------|
| <b>Summa</b> |       |                |              | -          | -          |

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

|                                                         | 2018-08-31 | 2017-08-31 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 4 547 000  | 4 547 000  |
| Varav obelånade                                         | -4 547 000 | -4 547 000 |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

11

## Underskrifter

Bjuv, 2018-10-16.



Christer Norberg



Kjell Steen

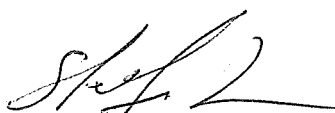


Marianne Andersson



Katy Fäldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/10 2018



Stefan Lundh  
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gruvan i Bjuv, org.nr. 743000-3272

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gruvan i Bjuv för år 1/9/2017-31/8/2018.

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 augusti 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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. 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 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 Gruvan i Bjuv för år 1/9/2017-31/8/2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed 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.

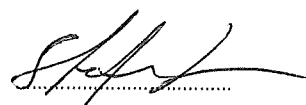
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Bjuv den 18/10 2018



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Stefan Lundh

Av föreningen vald revisor







# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftkostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne