

Styrelsen för HSB Brf Gruvan i Nyköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### 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 2019-06-03.

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 2019-04-14 på Träffen, lokal Hjorten.  
På stämman deltog 64 medlemmar varav 51 st. var röstberättigade inga fullmakter.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Grönblad	ordförande	i tur att avgå
Christina Björlingh	sekreterare	vald t.o.m. 2021
Kjell Norin	ledamot	vald t.o.m. 2021
Jan Karlsson	ledamot	i tur att avgå
Jonas Suominen	ledamot	i tur att avgå
Kanbar Chian	ledamot	vald t.o.m. 2021
Nina Eriksson	ledamot	vald t.o.m. 2021
Ewa Karlzon	ledamot	i tur att avgå
Niklas Rehnström	ledamot utsedd av HSB Södermanlands län	

Firmatecknare har varit Johan Grönblad, Christina Björlingh, Jonas Suominen, Niklas Rehnström två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 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 2021
Jan Karlsson	ledamot	i tur att avgå
Ingemar Andersson	ledamot	i tur att avgå
Kjell Norin	suppleant	i tur att avgå
P-O Jansson	suppleant	i tur att avgå
Gilbert Hugosson	suppleant	i tur att avgå

### Valberedning

Valberedning har varit Stina Forsberg och Fredrik Pettersson som sammankallande.

### Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Nina Eriksson.

### 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 m<sup>2</sup>. 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. treumslägenhet) 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:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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	Nybyggnad av 20 st garage på parkeringsplatsen mittemot Brkv 150
2009	Renovering av tvättstugor och nytt elektroniskt bokningssystem
2009	Kodlås för portarna
2012	Byte lägenheternas ytterdörrar och uppsättning postboxar.
2012	Byte värmväxlare
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
2018	Byte garagetak utmålet
2019	Byte ventilation
2019	Målning parkeringsrutor
2019	Byte termostater hus A

### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning & fastighetsskötsel
Vattenfall	Elavtal, elnät & fjärrvärme
Entelios	Elavtal förbruknings el
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 Niklas Rehnström.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-23 av styrelsen. Det konstaterades att byte av termostatventiler står på tur i hus B, det görs färdigt våren 2020.

Ovk ska göras under år 2020, även hissar kommer att bytas ut under 2020/2022.

## Underhåll

Föreningen har under året bytt ut ventilationen, arbetet blir klart under 2020.

Föreningen har under året bytt ut termostatventiler, arbetet blir klart under 2020.

Större underhållsåtgärder och investeringar som har utförts under året:

Byte av bokningstavlor och ventilation i tvättstugor, bortgrävning av buskar på gården, uppsättning av trafikbalk och målning parkeringsrutor.

Nu gällande underhållsplan fastställdes vid styrelsemötet 2019-09-23 och uppdateras varje höst. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte av hissar och ovk.

## Övrig föreningsinformation

En jubileumsfest anordnades den 21 september för att fira att föreningen fyllde 50 år.

## 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. 2021
Moulouck Baniarani	ledamot	i tur att avgå
Agneta Öijvall	ledamot	vald t.o.m. 2021
Rolf Svensson	ledamot	vald t.o.m. 2021
Hans Göransson	ledamot	i tur att avgå
Lena Wikbom	ledamot	vald t.o.m. 2021

Fritidskommittén har under året hållit 11 sammanträden.

Här nedan följer en beskrivning av viktigare aktiviteter under år 2019

## 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 medlemmar 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 torsdagskvällar 17.00-19.00

### **Gemensamma aktiviteter**

13 januari anordnades en datakurs, det var bra uppslutning.

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

Den 31 mars serverades kaffe med våfflor, sylt o gräddor. Även här kom ett 50tal medlemmar som uppskattade våfflorna.

19 april serverades äggmacka med tillbehör, det var välbesökt.

14 maj gjorde vi en väldigt populär Ålandsresa med 40 deltagare.

8 juni grillade vi hamburgare, det ingick kaffe och läsk, det kom ca 50 personer.

31 augusti kom ca 50 medlemmar på grillning av hamburgare och tipspromenad.

3 oktober gjorde vi en väldigt populär Ålandsresa med 40 deltagare.

15 november serverades ärtsoppa och det var välbesökt.

8 december anordnades adventskaffe med glögg, lussekatt och pepparkakor plus ett lotteri.

### **Övrig verksamhet i fritidslokalen**

Bingo har spelats varannan torsdag ojämn veckor.

Kort har spelats varje onsdag kl 14:00, ca 20 personer har deltagit.

På onsdagar har vi haft biljardkvällar kl 17:30.

Boule har spelats flitigt varje onsdag på förmiddagar ca 25 personer har deltagit. Det organiserades boule för nybörjare, ca 15 personer deltog. Fler är välkomna!

Datakurs för nybörjare startade i januari och fortsatte efter helgerna, ca 10 personer har deltagit.

Det finns internet anslutning i fritidslokalen nu, så man kan koppla upp sig vid behov.

I gymmet på Brandkärrsvägen 136 finns löpband, crosstrainer, motionscykel och en del andra saker. Det har blivit populärt.

Vill du gå och träna så kan du mot deposition få låna en nyckel på vicevärdsexpeditionen.

Lokalen har varit uthyrd 34 gånger under året.

### **Studieverksamhet**

Nedanstående medlemmar har deltagit i utbildningar anordnade av HSB Södermanland.

Ekonomi för Brf: Christina Björklings och Johan Grönblad

Bostadsrättsjuridik: Johan Grönblad, Christina Björklings och Jan Karlsson,

Revisorutbildning: Per Ericsson

### Medlemsinformation

Under året har 37 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 370 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	13 632	13 632	13 632	13 364	13 227
Årets resultat, tkr	2 233	1 637	2 860	2 653	1 359
Balansomslutning, tkr	65 383	64 151	63 486	55 949	44 366
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	557	557	557	546	541
Driftskostnad, kr/kvm	349	353	350	349	357
Ränta, kr/kvm	29	32	33	27	33
Lån, kr/kvm	1 571	1 606	1 641	1 289	1 100
Fond för yttre underhåll, tkr	6 476	6 871	7 743	6 479	5 279
Soliditet (%)	33	31	28	27	28

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 en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

### Avgifter och hyror

Den för år 2020 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 2019 varit 557 kr/m<sup>2</sup>

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen kommer att byta samtliga 21 hissar med start maj 2020.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 585 000	6 871 381	9 564 082	1 636 951	19 657 414
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 636 951	-1 636 951	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		470 000	-470 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-865 070	865 070		0
Årets resultat				2 233 467	2 233 467
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 585 000</b>	<b>6 476 311</b>	<b>11 596 103</b>	<b>2 233 467</b>	<b>21 890 881</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 596 102
Årets resultat	<u>2 233 467</u>
	<b>13 829 569</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>13 829 569</u>
	<b>13 829 569</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.




<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 664 971	14 776 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 664 971</b>	<b>14 776 932</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 576 886	-8 629 411
Övriga externa kostnader	4	-836 163	-737 493
Underhåll enligt plan	5	-865 070	-1 551 710
Personalkostnader och arvoden	6	-276 111	-298 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 195 255	-1 195 255
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 749 485</b>	<b>-12 412 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 915 486</b>	<b>2 364 807</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 726	43 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-717 745	-770 878
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-682 019</b>	<b>-727 856</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 233 467</b>	<b>1 636 951</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 233 467</b>	<b>1 636 951</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	51 140 638	52 335 892
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	4 054 870	1 631 360
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 195 508</b>	<b>53 967 252</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 196 008</b>	<b>53 967 752</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		52 851	13 838
Övriga fordringar		10 438	8 144
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 735 590	5 441 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	541 607	886 553
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 340 486</b>	<b>6 349 946</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	4 000 000	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	3 846 817	3 833 655
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 846 817</b>	<b>3 833 655</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 187 303</b>	<b>10 183 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 383 311</b>	<b>64 151 353</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<u>1</u>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		1 585 000	1 585 000
Fond för yttre underhåll		6 476 311	6 871 381
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 061 311</b>	<b>8 456 381</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		11 596 102	9 564 081
Årets resultat		2 233 467	1 636 951
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>13 829 569</b>	<b>11 201 032</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 890 880</b>	<b>19 657 413</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	33 832 383	34 760 478
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 832 383</b>	<b>34 760 478</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 612 692	4 533 379
Leverantörsskulder		1 501 927	1 766 522
Aktuella skatteskulder		19 687	37 484
Övriga skulder	16	2 179 055	2 171 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 346 687	1 224 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 660 048</b>	<b>9 733 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 383 311</b>	<b>64 151 353</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

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 47 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,36 %.

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

#### Övrigt

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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	13 631 592	13 631 592
Hyor	547 080	543 018
Hyresbortfall	-23 182	-22 785
Intäkter konsumtionsavgift	662 483	682 133
Övriga intäkter	133 110	223 479
Avsättning inre fond	-286 111	-280 505
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 664 972</b>	<b>14 776 932</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	234 805	217 897
Löpande underhåll	1 309 470	982 472
Elavgifter	1 409 798	1 296 941
Uppvärmningsavgifter	2 701 577	2 870 480
Vatten och avlopp	748 857	1 001 167
Sophämtning	204 797	201 838
Övrig renhållning	5 375	1 408
Försäkringar	287 932	299 394
Tomrättsavgäld	11 672	17 540
Kabel-TV/bredband	101 210	99 207
Fastighetsskötsel	1 244 109	1 312 312
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	431 116	414 787
Övriga kostnader	45 000	55 443
Kundbonus	-158 831	-141 475
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>8 576 887</b>	<b>8 629 411</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	22 825	22 110
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	241 095	253 844
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 657	0
Övriga förvaltningskostnader	1 615	850
Konsultarvoden	44 132	0
Bankkostnader	300	300
Medlemsavgift HSB	77 750	77 750
Möteskostnader	35 225	29 660
Fritidsverksamhet	65 860	19 176
Överlåtelseavgift	40 705	30 644
Pantförskrivningsavgift	14 780	16 337
Representation, avdragsgill	500	929
Kreditupplysning	4 050	2 700
Kontorsmaterial och trycksaker	9 868	0
Telefon	25 640	23 958
Mobiltelefon	2 387	2 080
Avtal vicevärdsuppdrag	242 407	255 040
Övriga externa kostnader	4 919	119
Inkassokostnader	448	1 996
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>836 163</b>	<b>737 493</b>

### Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	865 070	1 551 710
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>865 070</b>	<b>1 551 710</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	124 654	137 100
Arvode föreningsvald revisor	5 300	5 300
Övriga arvoden	93 700	98 880
Sociala avgifter	46 680	49 236
Övriga personalkostnader	5 777	7 740
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>276 111</b>	<b>298 256</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2066.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1967-1969.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	87 668 734	87 668 734
Ingående anskaffningsvärde mark	1 444 000	1 444 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 112 734</b>	<b>89 112 734</b>
Ingående avskrivningar	-36 776 841	-35 581 586
Årets avskrivningar	-1 195 255	-1 195 255
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 972 096</b>	<b>-36 776 841</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 140 638</b>	<b>52 335 893</b>

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	111 000 000
-----------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 292 000	2 160 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	45 600 000	36 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	749 000	412 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>168 641 000</b>	<b>149 972 000</b>

Fastighetsbeteckning: Gruvan 11, 12, 14 & Utmålet 3

### Not 8 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 631 360	0
Årets investeringar	2 423 510	1 631 360
Årets aktivering		0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 054 870</b>	<b>1 631 360</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 333	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	532 274	886 553
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>541 607</b>	<b>886 553</b>

### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	4 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>4 000 000</b>	<b>0</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 000	1 000
SBAB-konto Brf	3 845 817	3 832 655
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 846 817</b>	<b>3 833 655</b>

## Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	2,02	2022-01-17	3 770 000	3 874 000
SBAB	1,99	2020-11-20	3 900 000	4 037 600
SBAB	1,75	2021-04-16	2 892 651	2 910 929
SBAB	2,06	2024-05-20	9 450 000	9 650 000
SBAB	1,67	2022-05-20	3 780 000	3 860 000
SBAB	1,47	2021-05-20	2 835 000	2 895 000
Stadshypotek	1,11	2022-06-01	3 684 600	3 767 400
Stadshypotek	1,79	2023-06-01	2 632 028	2 682 668
Stadshypotek	1,57	2021-12-01	3 686 640	3 765 080
Stadshypotek	1,76	2023-12-01	1 814 156	1 851 180
			<b>38 445 075</b>	<b>39 293 857</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 762 400	-3 684 600
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-850 292	-848 779
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>33 832 383</b>	<b>34 760 478</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 418 884
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	34 175 899

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	47 491 000	47 491 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 491 000</b>	<b>47 491 000</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 612 692	4 533 379
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 612 692</b>	<b>4 533 379</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	42 450	48 924
Lagstadgade sociala avgifter	29 726	34 408
Övriga kortfristiga skulder	4 800	4 800
Medlemmars reparationsfond/inre fond	2 102 079	2 083 190
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2 179 055</b>	<b>2 171 322</b>

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång	2 083 190	2 043 734
Uttag under året	-267 222	-241 049
Avsättning	286 111	280 505
<b>Utgående värde</b>	<b>2 102 079</b>	<b>2 083 190</b>





**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	21 508	26 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	653 175	63 129
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	672 003	1 134 962
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 346 686</b>	<b>1 224 755</b>

Nyköping 12.2.2020

Johan Grönblad

Christina Björlingh

Kjell Norin

Jan Karlsson

Jonas Suominen

Kanbar Chian

Nina Eriksson

Ewa Karlzon

Niklas Rehnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/2 2020

Ola Trané  
BoRevision  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Eriksson  
Av föreningen vald 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 2019.

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 2019 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. 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

#### Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

##### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gruvan i Nyköping för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 12/2 2020

21/2 2020



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Per Eriksson

Av föreningen vald revisor