

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm (716417-5411) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheten

Föreningens byggnad uppfördes år 1925, med värdeår 1960. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gruvan 3 i Stockholms kommun på vilken byggnaden är uppförd. Föreningen genomförde ett stambyte år 1989 och renoverade/bytte ut fönster år 2000. Fastigheten är ansluten till det fasta fibernätet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. En nyhet från och med 2020 är att vårt kollektiva bostadsrättstillägg upphörde vid årsskiftet 2019/2020, och hädanefter åligger det således medlemmarna själva att se till att detta tillägg finns med i de individuella hemförsäkringarna.

Föreningen bildades 1981-04-30, registrerades 1981-05-25 och har sitt säte i Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls digitalt 2020-06-10. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar, varav 13 med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 59 registrerade medlemmar (delägare av bostadsrätter).

Styrelse

| | |
|---------------------|--|
| Michael Tedengren | Ledamot, jan. - dec., ordförande |
| Fredrik Ludwigs | Ledamot, jan. - dec., vice ordförande |
| Stefan Löfkvist | Ledamot, jan. - dec., ekonomiansvarig |
| Sara Ekbladh | Ledamot, jan.- dec., sekreterare |
| Tore William-Olsson | Ledamot, jan. - dec., Fastighetsansvarig |
| Agneta Larsson | Ledamot, jan. - dec. |
| Saknas | Ledamot, utsedd av HSB Stockholm |

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Charlotta von Kraemer | Suppleant, jan. - dec. |
| Isa Lund | Suppleant, maj - dec. |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är

Sara Ekbladh
Tore William-Olsson
Agneta Larsson

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.



Revisor

Revisorer har varit Bo Löfgren och Nils Öström, valda vid föreningsstämman, samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har under året varit Johan Sporrang och Björn Nordell.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 44 lägenheter (varav 2 är sammanslagna) har 4 överlåtits under verksamhetsåret. Föreningen upplåter 2 lokaler med hyresrätt.

| <i>Antal</i> | <i>Benämning</i> | <i>Total yta (kvm)</i> |
|--------------|---------------------------|------------------------|
| 44 | Lägenheter (bostadsrätt) | 3 267 |
| 2 | Lokaler (hyresrätt) | 158 |
| 1 | Cykelförråd | 71 |
| 14 | Garageplatser (hyresrätt) | uppgift saknas |

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 3 535 kvm, varav 3 267 kvm utgör lägenhetsyta och 229 kvm utgör lokalyta och cykelförråd. Taxeringsvärdet år 2020: 110 380 000 kr varav byggnadsvärde: 36 515 000 kr, 73 865 000 kr mark.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm – totalt pris 167 520 kr. Till styrelsen har under året utbetalats 68 000 kr och till föreningsvalda revisorer 6 000 kr.

Resultat och ställning

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 095 | 2 107 | 1 944 | 2 088 | 2 239 |
| Rörelseresultat, tkr | 367 | 466 | 22 | 208 | 392 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 347 | 445 | -0,2 | 185 | 385 |
| Balansomslutning (summa tillgångar), tkr | 12 309 | 11 642 | 11 211 | 11 192 | 11 096 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 479 | 485 | 504 | 504 | 560 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 1 817 | 1 678 | 1 590 | 1 533 | 977 |

Styrelsens övriga kommentarer:

Totala skulder per sista december 2020 uppgår till 2 793 tkr, varav till kreditinstitut 1 984 tkr som f.n. icke amorteras.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, och den sedan 2017 installerade bergvärmeanläggningen fungerar som den skall och ger föreningen stora besparingar enligt prognos. Styrelsen ser inget behov av avgiftshöjningar under kommande år.

Ombyggnad och underhåll

Planerade underhålls- och förbättringsåtgärder för verksamhetsåret 2020 omfattade ca 200 tkr, där en stor del rör underhåll och reparation av hissarna. I övrigt skedde endast planerat/löpande underhåll av fastigheten enligt fastställd underhållsplan.

Under 2020 slutfördes också ombyggnaden av lokalen på Gruvbacken, vars lokal i källarplanet redan 2019 införlivades med cykel- och barnvagnsrummet.

En del av lokalen (rummet mot gården) byggs i skrivande stund om till en ny bostad om c:a 29 m², i avsikt att upplåta denna som bostadsrätt efter försäljning på den öppna marknaden. Detta arbete beräknas vara avslutat i månadsskiftet feb/mars 2021. Under 2020 byggdes också en plattform med tillhörande ny trappa och ramp innanför dörren till cykelrummet. Detta i avsikt att där dels erbjuda en bekvämare entré för cyklar och barnvagnar, men också skapa en plats för uppsamling och hämtning av organiskt avfall (matavfall), vilket inom kort blir vår skyldighet enligt lag.

Totalkostnaden för dessa ombyggnationer beräknas uppgå till c:a 700 000 kr, vilket utgör en investering med en avskrivningsperiod på 10 år, och som till fullo bekostas av föreningens likvida medel.

Föreningen har under året lämnat in ansökan om bygglov för balkonger.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomförs löpande, men på grund av Covid-19 pandemin genomfördes inte den obligatoriska ventilationskontrollen som planerats till november 2020, utan denna flyttades fram till mitten av april 2021.

Med anledning av flera vattenskador och andra olägenheter efter tidigare ombyggnationer i lägenheter, avser styrelsen att även fortsättningsvis vara restriktiv i frågor om tillåtande av åtgärder som påverkar, eller kan komma att påverka, egendom som föreningen ansvarar för, t.ex. vatten- och avloppsrör samt ventilation.

Underhållsplan

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Planen ligger till grund för framtida periodiskt underhåll och har upprättats av styrelsen. Planen ligger även till grund för styrelsens/föreningens beslut om avsättning till yttre underhållsfond eller i anspråkstagande av densamma. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Under året utfört underhåll framgår ovan och av resultaträkningen.

Byggnadens rörstammar skall enligt underhållsplan var utjänta år 2042, och skall vid behov åtgärdas/bytas.

Avgifter och hyror

Styrelsen ser i dagsläget inget behov av avgifts- eller hyreshöjningar. De senare kan dock komma att indexregleras enligt gällande praxis.

Nämnas bör att styrelsen i samband med omförhandling av föreningens kollektivavtal avseende fiber från Telia beslöt att även inkludera bredband 250Mbit i avtalet.

Budget för 2021

Styrelsens preliminära budget för 2021 visar ett rörelseresultat efter finansiella poster på 99 tkr.

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening lättare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Observera att nedanstående uppgifter endast är avsedda att ge en lättöverskådlig bild av föreningens ekonomi. Det underlag som uppgifterna härrör från, exempelvis i fråga om fastighetens ytor, är i viss mån osäkert.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|------|------|------|------|------|
| Årsavgift, kr/kvm | 479 | 485 | 504 | 504 | 560 |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 600 | 603 | 557 | 598 | 645 |
| Sparande till underhåll och investeringar, kr/kvm | 207 | 224 | 101 | 139 | 184 |
| Belåning, kr/kvm | 567 | 567 | 567 | 567 | 567 |
| Räntekänslighet | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Drift och underhåll, kr/kvm | 386 | 373 | 449 | 452 | 454 |
| Energikostnader, kr/kvm | 103 | 116 | 121 | 119 | 164 |

* Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift skall man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (t.ex. garage- och lokalintäkter) och då syns de här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak, etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ned går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" skall man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2095 | 2 107 | 1 944 | 2 088 | 2 239 |
| Resultat efter finansiella poster | 347 | 445 | 0 | 185 | 385 |
| Soliditet | 77% | 79% | 78% | 78% | 77% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande 2020 till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparande visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | |
|---|----------------|
| Rörelseintäkter | 2 094 906 |
| Rörelsekostnader | 1 727 454 |
| Finansiella poster | 20 280 |
| Årets resultat | 347 171 |
| Planerat underhåll | 34 844 |
| Avskrivningar | 341 961 |
| Årets sparande | 723 976 |
| Årets sparande per kvm total yta | 207 |

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|-----------|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 599 496 | 4 617 150 | 1 678 449 | 829 165 | 445 028 |
| Reservering fond yttre underhåll 2019 | | | 173 000 | -173 000 | |
| lanspråktagande fond yttre underhåll 2019 | | | -34 844 | 34 844 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | 445 028 | -445 028 |
| Årets resultat | | | | | <u>347 173</u> |
| Belopp vid årets slut | 1 599 496 | 4 617 150 | 1 816 605 | 1 136 037 | 347 173 |

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV ÅRETS RESULTAT

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 274 193 |
| Årets resultat | 347 173 |
| Reservering till underhållsfond | - 173 000 |
| lanspråktagande av underhållsfond | <u>34 844</u> |
| Summa till stämmans förfogande | 1 483 210 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 483 210 |
|-------------------------|------------------|

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

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING GRUVAN I STOCKHOLM
Styrelsen



Org Nr: 716417-5411

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm

Org.nr: 716417-5411

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



**HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 2 094 906 | 2 106 858 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -1 200 207 | -1 122 953 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -56 160 | -96 144 |
| Planerat underhåll | | -34 844 | -32 325 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -94 281 | -84 137 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -341 961 | -305 688 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 727 454</u> | <u>-1 641 247</u> |
| Rörelseresultat | | 367 451 | 465 610 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 1 156 | 1 143 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-21 436</u> | <u>-21 726</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-20 280</u> | <u>-20 583</u> |
| Årets resultat | | 347 171 | 445 028 |



**HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm**

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 9 423 994 | 9 762 752 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 6 409 | 9 612 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 478 980 | 0 |
| | | <u>9 909 383</u> | <u>9 772 364</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>9 909 883</u> | <u>9 772 864</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 779 | 4 040 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 2 090 731 | 1 573 519 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 201 433 | 201 232 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 239 | 250 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 106 328 | 89 899 |
| | | <u>2 399 510</u> | <u>1 868 940</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 399 510</u> | <u>1 868 940</u> |
| Summa tillgångar | | <u>12 309 393</u> | <u>11 641 804</u> |



**HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm**

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 1 599 496 | 1 599 496 |
| Upplåtelseavgifter | 4 617 150 | 4 617 150 |
| Yttre underhållsfond | 1 816 605 | 1 678 449 |
| | <u>8 033 251</u> | <u>7 895 095</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 136 037 | 829 165 |
| Årets resultat | 347 171 | 445 028 |
| | <u>1 483 208</u> | <u>1 274 193</u> |
| Summa eget kapital | <u>9 516 459</u> | <u>9 169 288</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 1 983 789 | 1 983 789 |
| | <u>1 983 789</u> | <u>1 983 789</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | 362 940 | 139 983 |
| Skatteskulder | 23 541 | 15 145 |
| Övriga skulder | Not 14 34 494 | 70 803 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 388 170 | 262 796 |
| | <u>809 145</u> | <u>488 727</u> |
| Summa skulder | 2 792 934 | 2 472 516 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>12 309 393</u> | <u>11 641 804</u> |



**HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm**

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 347 171 | 445 028 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 341 961 | 305 688 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>689 132</u> | <u>750 716</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -13 156 | -47 331 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 320 418 | -14 465 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>996 394</u> | <u>688 920</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -478 980 | -930 129 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-478 980</u> | <u>-930 129</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Årets kassaflöde | 517 414 | -241 209 |
| Likvida medel vid årets början | 1 774 751 | 2 015 959 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 292 165 | 1 774 751 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,80 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning (bredband) sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm**

| Noter | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 1 565 268 | 1 585 869 |
| Hyror | 400 635 | 343 747 |
| Övriga intäkter | 45 782 | 192 945 |
| Bruttoomsättning | <u>2 011 685</u> | <u>2 122 561</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | <u>83 221</u> | <u>-15 703</u> |
| | 2 094 906 | 2 106 858 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 169 176 | 161 308 |
| Reparationer | 200 198 | 124 708 |
| El | 170 883 | 196 881 |
| Uppvärmning | 129 107 | 150 175 |
| Vatten | 60 400 | 59 116 |
| Sophämtning | 59 195 | 56 311 |
| Fastighetsförsäkring | 40 659 | 52 419 |
| Kabel-TV och bredband | 79 028 | 34 797 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 106 676 | 104 388 |
| Förvaltningsarvoden | 178 108 | 175 291 |
| Övriga driftkostnader | 6 777 | 7 559 |
| | <u>1 200 207</u> | <u>1 122 953</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0 | 6 694 |
| Administrationskostnader | 23 820 | 36 432 |
| Extern revision | 10 500 | 9 550 |
| Konsultkostnader | 0 | 14 588 |
| Medlemsavgifter | 21 840 | 28 880 |
| | <u>56 160</u> | <u>96 144</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 68 000 | 60 000 |
| Revisionsarvode | 6 000 | 5 500 |
| Sociala avgifter | 20 281 | 18 637 |
| | <u>94 281</u> | <u>84 137</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 850 | 735 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 202 | 201 |
| Övriga ränteintäkter | 104 | 207 |
| | <u>1 156</u> | <u>1 143</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 21 425 | 21 623 |
| Övriga räntekostnader | 11 | 103 |
| | <u>21 436</u> | <u>21 726</u> |



**HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm**

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 18 760 348 | 17 771 081 |
| Anskaffningsvärde mark | 876 000 | 876 000 |
| Årets investeringar | 0 | 989 267 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 636 348 | 19 636 348 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -9 873 596 | -9 571 110 |
| Årets avskrivningar | -338 758 | -302 485 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 212 354 | -9 873 596 |
| Utgående bokfört värde | 9 423 994 | 9 762 752 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 35 000 000 | 35 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 515 000 | 1 515 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 71 000 000 | 71 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 865 000 | 2 865 000 |
| Summa taxeringsvärde | 110 380 000 | 110 380 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 227 405 | 227 405 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 227 405 | 227 405 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -217 793 | -214 590 |
| Årets avskrivningar | -3 203 | -3 203 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -220 996 | -217 793 |
| Bokfört värde | 6 409 | 9 612 |
| Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 0 | 59 138 |
| Årets investeringar | 478 980 | -59 138 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 478 980 | 0 |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |



**HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm**

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------------|-------------------------|
| Not 11 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | <u>239</u> | <u>250</u> |
| | 239 | 250 |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | <u>106 328</u> | <u>89 899</u> |
| | 106 328 | 89 899 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | |
| | Villkorsändr dag | Nästa års amortering |
| Låneinstitut | Ränta | Belopp |
| Stadshypotek AB | Lånenummer 345581 | 1 983 789 |
| | 1,08% | 0 |
| | 2022-01-30 | 1 983 789 |
| | | 0 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | 1 983 789 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 1 983 789 |
| Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | |
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 5 695 000 | 5 695 000 |
| Not 14 Övriga skulder | | |
| Depositioner | <u>34 494</u> | <u>70 803</u> |
| | 34 494 | 70 803 |
| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 1 785 | 1 785 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 148 821 | 124 876 |
| Övriga upplupna kostnader | <u>237 564</u> | <u>136 135</u> |
| | 388 170 | 262 796 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.





HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

e-signering
Agneta Larsson

e-signering
Fredrik Ludwigs

e-signering
Michael Tedengren

e-signering
Sara Ekblad

e-signering
Stefan Löfkvist

e-signering
Tore William-Olsson

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gruvan i Stockholm, org.nr. 716417-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gruvan i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utseende 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisor utseende av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gruvan i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm den / 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Bo Löfgren
Av föreningen vald revisor