



HSB Brf Gruvan

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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 aviseras till dig som en månadsavgift. 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) och ventilation.

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.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har 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 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 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 HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida 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 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1970.

Föreningen äger fastigheten Vitsippan 1, inklusive mark, 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 m² och några mindre lokaler. Dessutom finns ett antal fria parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större investeringar:
Fönsterbyte år 2007
Utemiljö år 2016
Fasadombyggnad år 2020

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Utfört underhåll:

- Spolat och filmat de stora rören i alla husen.
- Gjort en OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll).
- Ombyggnad tvättstuga.

Underhållsplanen har uppdaterats och besiktning har skett av HSB Skåne.

Framtida underhåll inom fem till tio år:

- Takrenovering.
- Stambyte/badrensrenovering när möjlighet till finansiering beviljas.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 671 693 kr. Förra året var resultatet 812 550 kr. Det förekommer bl.a. mer kostnader för planerat underhåll jämfört med föregående år.

Årsavgiften höjdes med 4 % från 1 oktober 2022.

Årsavgifterna har den 1 oktober 2023 höjts med 6 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 februari 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Christer Norberg, ordförande

Kjell Steen, vice ordförande

Marianne Andersson, sekreterare

Fatima Salkic

Revisorer har varit Stefan Lundh och som revisorssuppleant Marie Svensson, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärdar har varit Marianne Andersson och Christer Norberg.

Medlemsaktiviteter

Vi har firat 50-årsjubileum. På sommaren är det grillkvällar på onsdagar, som fortsätter i lokalen på vintern.

Mål för verksamheten

Trivsamt och säkert boende med god ekonomi.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Föregående år var det 2 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 73 st, varav 64 st röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.3

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 861	3 715	3 606	3 495
Resultat efter finansiella poster (tkr)	672	813	584	427
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	756	755	515	292
Soliditet (%)	55 %	52 %	49 %	47 %
Årsavgift (kr/kvm)	898	864	841	814
Drift (kr/kvm)	414	394	416	449
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	242	226	229	263
Lån (kr/kvm)	2 183	2 284	2 385	2 486
Räntekänslighet* %	2,4 %	2,6 %	2,8 %	3 %
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	10 047	9 091	7 342	6 846

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

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4 %

4 4 - 7%

3 7 - 10 %

2 10 - 20 %

1 > 20 %

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	429 300		2 843 569	7 110 259	812 550
Disposition enligt stämmobeslut				812 550	-812 550
Till fond för yttre underhåll			185 000	-185 000	
Från fond för yttre underhåll			-269 300	269 300	
Årets resultat					671 693
Vid årets slut	429 300		2 759 269	8 007 109	671 693

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 007 109,00
Årets resultat	671 692,95
Balanseras i ny räkning	8 678 801,95

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 860 817	3 714 993
Övriga rörelseintäkter		72 654	8 977
Summa rörelsens intäkter		3 933 471	3 723 970
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 776 499	-1 687 346
Planerat underhåll		-269 300	-86 932
Övriga externa kostnader	3	-252 100	-177 358
Personalkostnader och arvoden	4	-290 803	-293 877
Avskrivningar		-504 710	-504 711
Summa rörelsens kostnader		-3 093 412	-2 750 224
Rörelseresultat		840 059	973 746
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 993	1 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 359	-162 267
Summa finansiella poster		-168 366	-161 196
Resultat efter finansiella poster		671 693	812 550
Årets resultat		671 693	812 550

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 184 841	18 689 551
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 184 841	18 689 551
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 185 341	18 690 051
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		104 222	47 622
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		3 400 190	2 662 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 706	20 029
Summa kortfristiga fordringar		3 561 118	2 730 228
<i>Kassa och bank</i>		593	679
Summa omsättningstillgångar		3 561 711	2 730 907
SUMMA TILLGÅNGAR		21 747 052	21 420 958

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		429 300	429 300
Fond för yttre underhåll		2 759 269	2 843 569
Summa bundet eget kapital		3 188 569	3 272 869
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		8 007 109	7 110 259
Årets resultat		671 693	812 550
Summa fritt eget kapital		8 678 802	7 922 809
Summa eget kapital		11 867 371	11 195 678
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 757 700	8 707 828
Summa långfristiga skulder		4 757 700	8 707 828
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 600 128	1 083 468
Leverantörsskulder		148 323	83 925
Aktuella skatteskulder		9 495	5 109
Övriga skulder		8 820	9 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 215	335 742
Summa kortfristiga skulder		5 121 981	1 517 452
Summa skulder		9 879 681	10 225 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 747 052	21 420 958

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.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	%
- Byggnader	2,15 %

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 tidigare underhållsplan och budget. 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

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 850 633	3 705 409
Hyror	10 184	9 584
	<u>3 860 817</u>	<u>3 714 993</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	72 654	8 977
	<u>72 654</u>	<u>8 977</u>
Summa	<u>3 933 471</u>	<u>3 723 970</u>

Elstöd har erhållits med 50 768 kr. Bidrag från HSB NV Skåne har erhållits med 20 000 kr för medlemsaktivitet.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	137 709	659 865
Uppvärmning	584 782	-
Vatten	316 213	310 722
Renhållning	54 627	49 837
Löpande underhåll	127 185	123 627
Fastighetservice	321 316	315 571
Fastighetsförsäkring	63 005	59 247
Kommunikation	71 265	72 491
Fastighetsavgift/-skatt	100 397	95 986
Summa	<u>1 776 499</u>	<u>1 687 346</u>

El och uppvärmning redovisas numer på två olika konton, föregående år redovisades dessa poster under en och samma post, energi.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	143 575	131 462
Lagsökningskostnader	-	225
Arvode extern revisor	11 500	12 000
Medlemsverksamhet	97 025	33 671
Summa	<u>252 100</u>	<u>177 358</u>

Medlemsverksamheten är högre då föreningen bland annat har firat 50 år. Ett bidrag har erhållits från HSB NV skåne på 20 000 kr som finns redovisat under övriga intäkter.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön	104 675	104 111
Styrelsearvode	42 782	44 561
Ersättning utöver styrelsearvode	16 372	10 575
Milersättning	2 113	1 118
Vicevärd	68 160	66 816
Föreningsvald revisor	2 972	2 672
Förändring semesterlöneskuld	-7 157	2 181
Sociala kostnader	60 886	61 843
Summa	290 803	293 877
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>5 523</i>	<i>5 920</i>

Föreningen har en deltidsanställd städerska.

Ställda ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Fastigo	2 100	2 363
Summa	2 100	2 363

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 504 192	23 504 192
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	23 504 192	23 504 192
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 088 641	-4 583 930
Årets avskrivningar	-504 710	-504 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 593 351	-5 088 641
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	274 000	274 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	274 000	274 000
Utgående redovisat värde	18 184 841	18 689 551
varav byggnader	17 910 841	18 415 551
varav mark	274 000	274 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	28 000 000	8 400 000	36 400 000
Hyreshus lokaler	29 000		29 000
Summa	28 029 000	8 400 000	36 429 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 145	14 145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 145	14 145
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 145	-14 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 145	-14 145
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Swedbank Hypotek	1,57 %	2024-05-24	2024-05-24	4 333 328	4 499 996
Swedbank Hypotek	1,75 %	2027-10-25	2027-10-25	4 374 500	4 541 300
Swedbank Hypotek	4,649 %	2023-10-28	2023-10-28	650 000	750 000
Summa				9 357 828	9 791 296
varav kortfristig del				4 600 128	1 083 468
varav långfristig del				4 757 700	8 707 828

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld om fem år är ca 7,2 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	12 959 000	12 959 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 959 000	12 959 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Bjuv

Christer Norberg

Kjell Steen

Marianne Andersson

Fatima Salkic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Stefan Lundh
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557506094794

Dokument

171 Gruvan digital signering årsredovisning.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-12-04 15:54:56 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-08 13:25:26 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Christer Norberg (CN)

91norberg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER NORBERG"

Signerade 2023-12-04 16:58:11 CET (+0100)

Kjell Steen (KS)

kjellsteen_6@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KJELL STEEN"

Signerade 2023-12-07 16:55:13 CET (+0100)

Marianne Andersson (MA)

gruvgubben.bjuv@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE ANDERSSON"

Signerade 2023-12-05 09:49:29 CET (+0100)

Fatima Salkic (FS)

seka-76@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FATIMA SALKIC"

Signerade 2023-12-04 16:46:18 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506094794

Stefan Lundh (SL)
slundh6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN LUNDH"
Signerade 2023-12-05 14:47:45 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-12-08 13:25:26 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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. Risker 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 Bjuv för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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 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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Lundh
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557506095638

Dokument

171 Gruvan revisionsberättelse.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-12-04 16:00:09 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-08 13:24:53 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Stefan Lundh (SL)

slundh6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN LUNDH"

Signerade 2023-12-05 14:44:57 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-12-08 13:24:53 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne