



HSB Bostadsrättsförening Ångbryggeriet i Falun



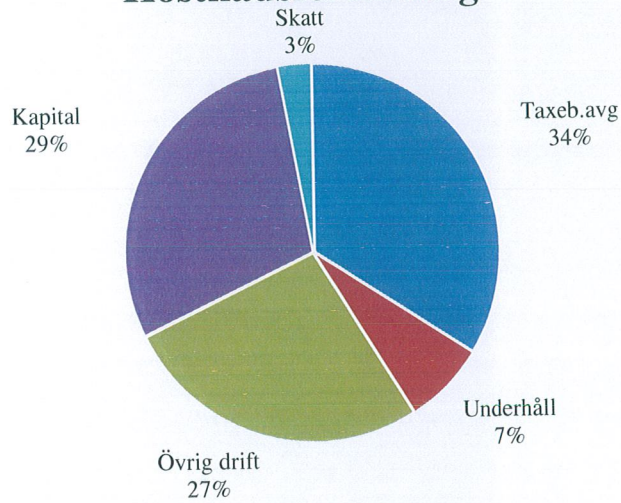
Org.nr. 716456-9415

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

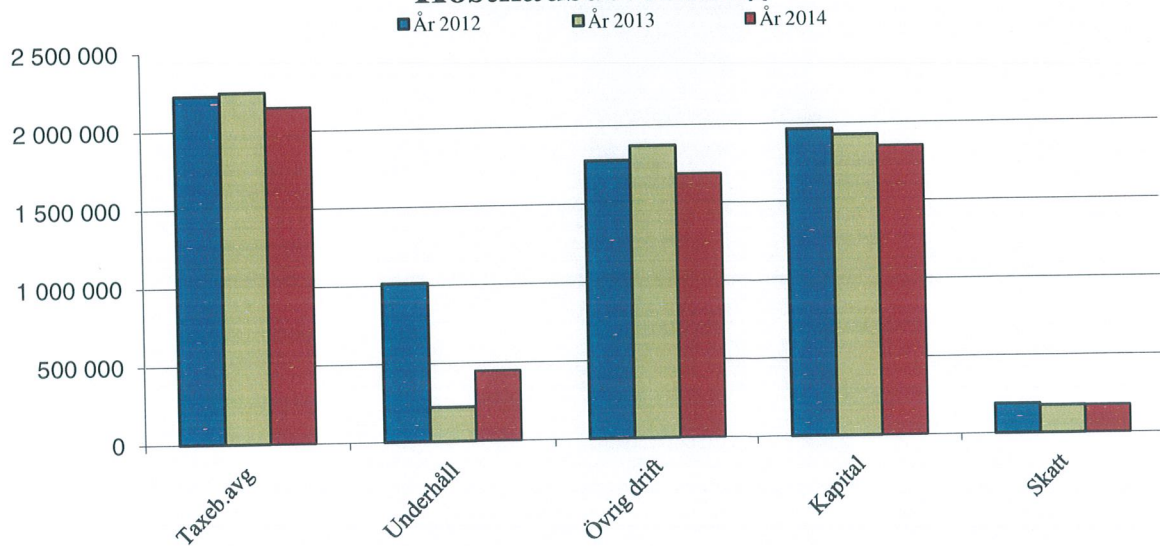
2014-01-01—2014-12-31

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Gr

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1989-06-12 med byggnadsår 1989-91 och äger fastigheten Bryggaren 24 i Falu kommun med adresserna: Södra Mariegatan 9 A-B, 11 och 13 A-B, Åsgatan 50 B-D och 52 A-B samt Trotskatan 45 A-D, 47 och 49 A-D. Föreningen innehåller 111 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med bostadsrätt. 2 st lokaler med hyresrätt, 76 garage samt 9 biluppställningsplatser.

| <u>Lägenhetstyp</u> | <u>Antal</u> | <u>Yta (m2)</u> |
|---------------------|--------------|-----------------|
| 1 rum och kök | 7 | 337 |
| 2 rum och kök | 53 | 3 695 |
| 3 rum och kök | 29 | 2 392 |
| 4 rum och kök | 21 | 2 185 |
| 6 rum och kök | 1 | 342 |
| Lokaler | 1 | 163 |
| Lokaler | 1 | 191 |
| Lokaler | 1 | 709 |
| Bostäder | 111 | 8 951 |
| Lokaler | 3 | 1 063 |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag..

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Dalarna

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Dalarna.

Internet: Net-It

TV: Com-Hem

Den stadgeenliga besiktningen för 2013 avrapporterades den 10 februari 2014. Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen för år 2014 den 31 januari 2015.

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2014 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2015 och beslutat om oförändrade årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 796 kr/m². I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-TV.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07. I stämman deltog 19 (19) medlemmar.

G

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Johan Eklund | ordförande t.o.m 2014-05-07 |
| Lars Bergfalk | ordförande fr.o.m 2014-05-08 |
| Bo Helin | vice ordförande |
| Anders Pettersson | sekreterare |
| Margot Gauffin | ledamot |
| Martin Engström | ledamot |
| Gunilla Lindström | utsedd av HSB Dalarna |

Suppleanter har varit:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Siv Helin | t.o.m 2014-05-07 |
| Anna Hedlund | |
| Ulf Björnfot | fr.o.m 2014-05-08 |
| Per Ove Torstensson | fr.o.m 2014-05-08 |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bo Helin, Margot Gauffin och Martin Engström samt suppleanterna Anna Hedlund och Ulf Björnfot.

Styrelsen har under året hållit 14 (12) sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Bergfalk, Anders Pettersson, Margot Gauffin och Bo Helin två i förening.

Revisorer har varit Torbjörn Aulin med Gösta Andersson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Helene Holmer.

Martin Engström har varit studieorganisatör.

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Lars Bergfalk med Anders Pettersson som suppleant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Under 2014 har följande underhålls- och förbättringsåtgärder vidtagits

- Byte av lysrörsarmaturer i garaget.
- Komplettering och utbyte av ventilationssystem, mm i huset Åsgatan 52.
- Utbyte av fasadbeklädnad på en yttervägg på huset Södra Mariegatan 9.
- Utbyte av el-mätarsystem till digitala mätare med fjärravläsning.
- Upprustning av föreningens gym.
- Utbyte av motor i en hiss i huset Åsgatan 47.
- Upprustning av innergården, Södra Mariegatan 9.
- Rensning av samtliga tak och hängrännor.

Planerat underhåll

Under 2015 planeras följande underhålls- och förbättringsåtgärder:

Ommålning av huset Södra Mariegatan 13B.

Lagning och ommålning av socklar på husen mot stora innergården.

Upprustning av innergården Åsgatan 50, mm, samt gallring av buskar och träd och utbyte av vissa träspaljéer.

Information/Utbildning/möten under året

Styrelsens ledamöter har deltagit i utbildningar och informationsmöten, som anordnats av HSB.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 149 (147) st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 17 (19) lägenhetsöverlåtelser skett.

| | |
|----------------------------------|-----|
| Antal medlemmar vid årets början | 147 |
| Nya medlemmar | 23 |
| Medlemmar som lämnat föreningen | 21 |
| Antal medlemmar vid årets slut | 149 |

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|------|------|------|------|------|
| Rörelseintäkter, tkr | 8224 | 8034 | 7756 | 7704 | 7332 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 859 | 919 | -67 | 442 | 61 |
| Avg.nivå för bostäder, kr/kvm | 794 | 785 | 759 | 737 | 722 |
| Fond för yttre underhåll, kr/kvm | 694 | 626 | 530 | 532 | 408 |
| Lån per kvm | 6385 | 6469 | 6519 | 6586 | 6636 |
| Soliditet i % | 39 | 39 | 38 | 38 | 37 |
| Likviditet i % | 176 | 137 | 90 | 82 | 69 |
| Genomsnittlig skuldränta i % | 3,24 | 3,32 | 3,36 | 3,49 | 2,86 |

Ca

Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början **-535 226**

Styrelsens behandling av yttre fond

| | | |
|---|-----------------|----------|
| Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan | -1 062 000 | |
| Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond | 448 931 | |
| Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +) | -613 069 | -613 069 |

Balanserat resultat efter disposition av yttre fond **-1 148 295**

Årets resultat 858 526

Totalt att disponera **-289 769**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning **-289 769**

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

Ca

| Resultaträkning | | 2014 | 2013 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 8 223 618 | 8 034 148 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -3 601 033 | -3 840 138 |
| Planerat underhåll | Not 3 | -448 931 | -218 875 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -328 573 | -324 419 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -147 882 | -126 923 |
| Avskrivningar | | -1 010 166 | -762 696 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 536 586 | -5 273 051 |
| Rörelseresultat | | 2 687 032 | 2 761 097 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 22 625 | 82 750 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -1 851 131 | -1 924 804 |
| Summa finansiella poster | | -1 828 506 | -1 842 054 |
| Resultat efter finansiella poster / före skatt | | 858 526 | 919 043 |
| Årets resultat | | 858 526 | 919 043 |
| Tilläggsupplysning | | | |
| Årets resultat | | 858 526 | 919 043 |
| Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan | | -1 062 000 | -1 082 000 |
| Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond | | 448 931 | 218 875 |
| Årets överskott/underskott | | 245 457 | 55 918 |

Ca

| Balansräkning | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 92 797 983 | 93 542 149 |
| | | <u>92 797 983</u> | <u>93 542 149</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga placeringar | Not 9 | 501 | 200 501 |
| | | <u>501</u> | <u>200 501</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 92 798 484 | 93 742 650 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 51 124 | 0 |
| Aktuella skattefordringar | | 61 302 | 62 079 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 2 140 731 | 2 410 453 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 98 310 | 73 227 |
| | | <u>2 351 467</u> | <u>2 545 759</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 2 000 000 | 600 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 351 467 | 3 145 759 |
| Summa tillgångar | | 97 149 951 | 96 888 409 |

Ca

| Balansräkning | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 32 326 981 | 32 326 981 |
| Yttre underhållsfond | | 6 216 255 | 5 603 186 |
| | | <u>38 543 236</u> | <u>37 930 167</u> |
| <i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 148 295 | -1 454 269 |
| Årets resultat | | 858 526 | 919 043 |
| | | <u>-289 769</u> | <u>-535 226</u> |
| Summa eget kapital | | 38 253 467 | 37 394 941 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 56 550 000 | 57 300 000 |
| | | <u>56 550 000</u> | <u>57 300 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | Not 14 | 600 000 | 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 892 570 | 465 836 |
| Övriga skulder | Not 15 | 25 157 | 23 136 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 828 756 | 1 104 495 |
| | | <u>2 346 483</u> | <u>2 193 467</u> |
| Summa skulder | | 58 896 483 | 59 493 467 |
| Summa eget kapital och skulder | | 97 149 951 | 96 888 408 |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | |
| Uttagna panter | | 98 091 000 | 98 091 000 |
| Ställda panter | | 68 048 000 | 68 048 000 |
| Ansvarsförbindelser | | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt progressiv plan på 65 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 97 år och rak avskrivning. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 97 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|-----------|------|
| Byggnader | 1,0% |
|-----------|------|

Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Liksom omföring från yttre fond avseende årets utförda underhåll.

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 18 061 795 kr.

| Noter | | 2014 | 2013 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 7 358 580 | 7 285 488 |
| | Konsumtionsavgifter el | 296 623 | 295 443 |
| | Hyror | 552 304 | 548 608 |
| | Övriga intäkter | 232 052 | 113 476 |
| | | <u>8 439 559</u> | <u>8 243 015</u> |
| | Avgiftsbortfall | -212 091 | -205 704 |
| | Hyresbortfall | -3 850 | -3 163 |
| | | <u>8 223 618</u> | <u>8 034 148</u> |
| Not 2 | Drift | | |
| | Fastighetskötsel, besiktningar mm | 405 046 | 639 895 |
| | Löpande underhåll | 496 538 | 344 580 |
| | Taxebundna kostnader: | | |
| | El | 831 934 | 880 959 |
| | Uppvärmning | 778 344 | 856 236 |
| | Vatten | 372 435 | 354 577 |
| | Sophämtning | 168 118 | 154 287 |
| | Fastighetsavgift/skatt | 176 947 | 176 170 |
| | Förvaltningskostnader | 226 247 | 238 909 |
| | Övriga driftskostnader | 145 424 | 194 525 |
| | | <u>3 601 033</u> | <u>3 840 138</u> |
| Not 3 | Planerat underhåll | | |
| | Utfört underhåll gemensamma utrymmen | 30 325 | 0 |
| | Utfört underhåll installationer | 365 606 | 218 875 |
| | Utfört underhåll huskropp utvändigt | 53 000 | 0 |
| | | <u>448 931</u> | <u>218 875</u> |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | | |
| | Hyra och leasing | 4 956 | 20 679 |
| | Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 56 748 | 13 273 |
| | Kontorsmaterial, tele, porto | 210 499 | 230 948 |
| | Juridiska åtgärder, inkasso och förluster | 343 | 0 |
| | Extern revision | 9 113 | 8 688 |
| | Övriga externa kostnader | 46 914 | 50 831 |
| | | <u>328 573</u> | <u>324 419</u> |
| Not 5 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | Styrelsearvode | 50 000 | 50 000 |
| | Mötesarvode | 54 950 | 42 700 |
| | Övriga ersättningar | 17 950 | 9 700 |
| | Arvode internrevisor | 3 000 | 3 000 |
| | | <u>125 900</u> | <u>105 400</u> |
| | Övriga anställda | | |
| | Löner och ersättningar | 650 | 0 |
| | | <u>650</u> | <u>0</u> |
| | Sociala kostnader | 21 332 | 21 523 |
| | Föreningen har inga anställda. | | |

| Noter | 2014 | 2013 |
|---|------------------|------------------|
| Not 6 | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna | 2 898 | 4 538 |
| Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar | 19 238 | 77 810 |
| Ränteintäkter skattekonto | 489 | 402 |
| | <u>22 625</u> | <u>82 750</u> |
| Not 7 | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 850 823 | 1 924 804 |
| Ovriga finansiella kostnader | 308 | 0 |
| | <u>1 851 131</u> | <u>1 924 804</u> |

CA

| Noter | 2014-12-31 | 2013-12-31 | | |
|---|-------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Not 8 Byggnader och ombyggnader | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 133 399 762 | 133 399 762 | | |
| Årets investeringar | 266 000 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 133 665 762 | 133 399 762 | | |
| Ingående ackumulerad nedskrivning av fastighet | -32 538 000 | -32 538 000 | | |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -32 538 000 | -32 538 000 | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader | -10 969 613 | -10 206 917 | | |
| Årets avskrivningar | -1 010 166 | -762 696 | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 979 779 | -10 969 613 | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 3 650 000 | 3 650 000 | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark | 3 650 000 | 3 650 000 | | |
| Bokfört värde | 92 797 983 | 93 542 149 | | |
| Taxeringsvärde | | | | |
| Byggnad | 54 118 000 | 54 118 000 | | |
| Mark | 14 268 000 | 14 268 000 | | |
| Taxeringsvärde totalt | 68 386 000 | 68 386 000 | | |
| Not 9 Aktier, andelar och värdepapper | | | | |
| Andel i HSB Dalarna | 500 | 500 | | |
| Kapitalplacering i HSB Dalarna | 0 | 200 000 | | |
| Bostadsrätter | 1 | 1 | | |
| | 501 | 200 501 | | |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | | | |
| Skattekonto | 2 147 | 1 658 | | |
| Betaltjänstkonto | 2 138 584 | 2 408 795 | | |
| | 2 140 731 | 2 410 453 | | |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | |
| Förutbetalad fastighetsförsäkring | 38 282 | 56 807 | | |
| Förutbetalad kabel-TV | 9 955 | 12 719 | | |
| Upplupna ränteintäkter | 9 342 | 3 701 | | |
| Specificera och dela upp beloppet om flera | 40 731 | 0 | | |
| | 98 310 | 73 227 | | |
| Not 12 Kortfristiga placeringar | | | | |
| Kortfristig placering i HSB Dalarna | 2 000 000 | 600 000 | | |
| Not 13 Förändring av eget kapital | | | | |
| | Insatser och upplåtelseavg | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Arets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 32 326 981 | 5 603 186 | -1 454 269 | 919 043 |
| 2013 års vinstdisp enlig stämmobeslut | | | 919 043 | -919 043 |
| Årets omföring enligt styrelsebeslut | | 613 069 | -613 069 | |
| Årets resultat | | | | 858 526 |
| Belopp vid årets slut | 32 326 981 | 6 216 255 | -1 148 295 | 858 526 |

Ger

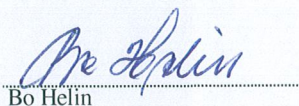
| Noter | 2014-12-31 | 2013-12-31 | | |
|--|------------|------------|-------------------|-------------------|
| Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | |
| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Kapitalskuld | Kapitalskuld |
| Swedbank hypotek | 3,36% | 2016-06-27 | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Swedbank hypotek | 3,26% | 2017-08-25 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Swedbank hypotek | 1,89% | 2015-06-10 | 7 150 000 | 7 900 000 |
| | | | 57 150 000 | 57 900 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 600 000 | 600 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 56 550 000 | 57 300 000 |
| Not 15 Övriga kortfristiga skulder | | | | |
| Källskatt | | | 25 157 | 23 136 |
| | | | 25 157 | 23 136 |
| Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | |
| Upplupen värme | | | 0 | 97 997 |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | | | 14 386 | 15 756 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | 586 096 | 600 374 |
| Upplupna räntekostnader | | | 153 400 | 378 769 |
| Upplupet revisionsarvode | | | 12 000 | 11 600 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | 62 875 | 0 |
| | | | 828 756 | 1 104 495 |

CA

Falun den 7/4 2015



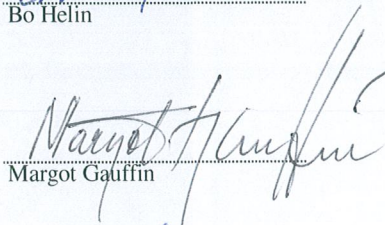
Lars Bergfalk



Bo Helin



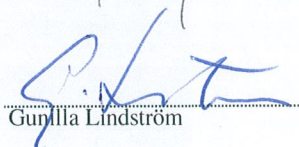
Anders Pettersson



Margot Gauffin

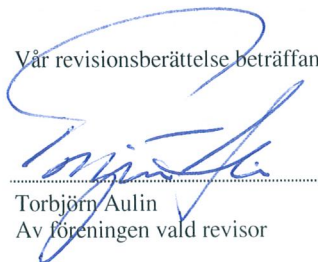


Martin Engström

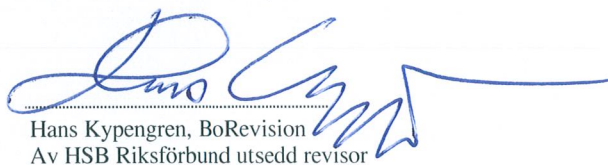


Gunilla Lindström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9/4 2015



Torbjörn Aulin
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren, BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ångrygget, org.nr. 716456-9415

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ångrygget för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Ångrygget för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

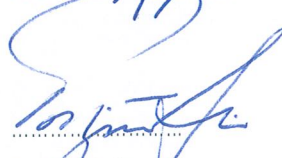
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Falun den 9/4 2015



Torbjörn Aulin
Av föreningen vald
revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

KASSALIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.