



HSB Bostadsrättsförening Ångbryggeriet Falun
Org.nummer 716456-9415

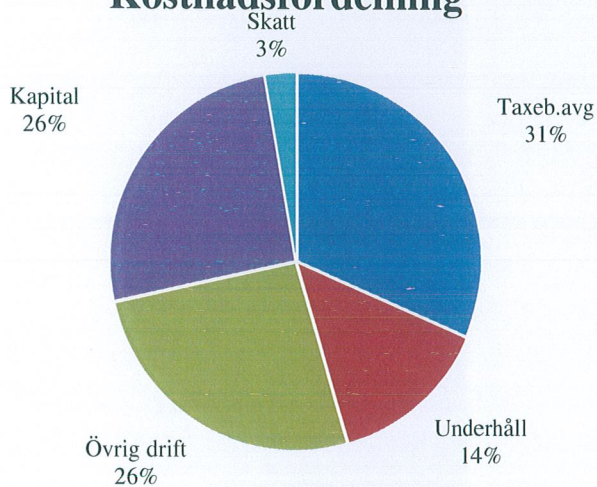
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2015-01-01—2015-12-31

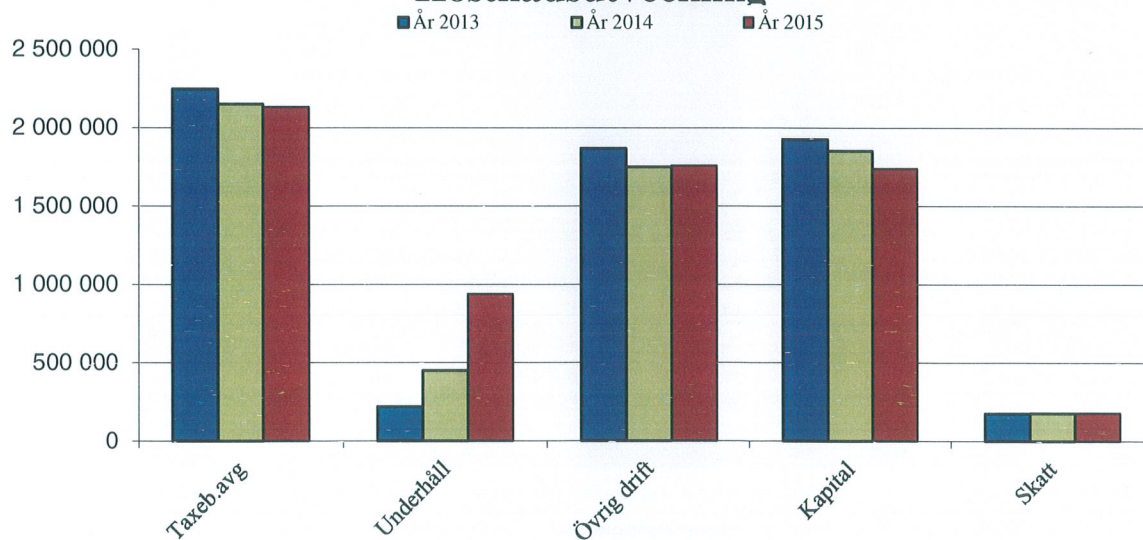


Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



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 Trotzgatan 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: NetIt

TV: ComHem

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under oktober-november 2015

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2014 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2016 och beslutat om oförändrade årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 796 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-02. I stämman deltog 27 (19) medlemmar, varav 18 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-02. I extra stämman deltog 21 medlemmar.



Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Bergfalk	ordförande
Ulf Björnfot	suppleant 2015-01-01 - 2015-06-02
	vice ordförande from 2015-06-03
Alma Hanser	sekreterare from 2015-06-02
Anders Pettersson	sekreterare 2015-01-01 - 2015-06-02
	ledamot from 2015-06-03
Anna Hedlund	suppleant 2015-01-01 - 2015-06-02
	ledamot from 2015-06-03
Bo Helin	ledamot
Margot Gauffin	ledamot
Martin Engström	ledamot 2015-01-01 - 2015-05-31
Gunilla Lindström	utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Bergfalk och Anders Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 13 (14) sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Bergfalk, Ulf Björnfot, Margot Gauffin och Anders Pettersson, 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 och Cecilia Malm, med Helene Holmer som sammankallande.

Anna Hedlund har varit studieorganisatör.

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Lars Bergfalk med Ulf Björnfot som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nya stadgar

Föreningen antog nya stadgar vid ordinarie årsstämma 2015-06-01 och vid extra stämma 2015-09-02. Besluten var enhälliga. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-11-12.

Extra amorteringar

Föreningens likviditet har varit god under året, trots att avgifterna hölls oförändrade. Styrelsen beslutade därför att göra extra amorteringar på lånen hos Swedbank med sammanlagt 2 500 000 kronor utöver amortering enligt plan med 600 000 kronor.

Ny hemsida

En ny hemsida lanserades under senhösten 2015 med information till föreningens medlemmar och till andra intresserade. Samtidigt upprättades ett register med e-mail-adresser till medlemmarna för att underlätta snabb kommunikation mellan medlemmarna och styrelsen.

Ny fastighetsskötare

Under hösten träffades avtal med Affärsfastigheter i Dalarna AB om fastighetsskötsel och lokalvård. Det nya avtalet är treårigt och gäller från och med 2016-01-01.

Städdagar

De sedvanliga städdagarna inom föreningen hölls i maj och oktober. Styrelsen beklagar att inte fler medlemmar deltar vid dessa tillfällen. Städdagarna bidrar till att vi kan sköta vår fastighet på ett ekonomiskt sätt och fyller dessutom en social funktion med möjlighet att träffa andra medlemmar.

Årets underhåll

Ommålning av huset Södra Mariegatan 13B
Reparation om ommålning av betongsocklar mot gränden
Utbyte av stora porten mot Åsgatan
Inredning av nya källarförråd
Upprustning av innergården Åsgatan 50 och lekplatserna
Omfattande beskärning av träd och buskar
Ny nödbelysning i garaget
Renovering av ventilationssystemen (påbörjades hösten 2015 och slutförs 2016)

Under 2016 planeras följande underhålls- och förbättringsåtgärder

Renovering av ventilationssystemen (fortsatt arbete)
Ommålning av huset Södra Mariegatan 9
Reparation och ommålning av plank
Upprustning av innergårdarna Södra Mariegatan 9 och Trotskatan 45

Information/Utbildning/möten under året

Styrelsen har deltagit i informations- och utbildningsdagar anordnade av HSB Dalarna.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 145 (149) 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 21 (17) lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början	149
Nya medlemmar	24
Medlemmar som lämnat föreningen	28
Antal medlemmar vid årets slut	145

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelseintäkter, tkr	8195	8224	8034	7756	7704
Resultat efter finansiella poster, tkr	426	859	919	-67	442
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	794	794	785	759	737
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	708	694	626	530	532
Lån per kvm	6038	6385	6469	6519	6586
Soliditet i %	41	39	39	38	38
Likviditet i %	117	185	143	96	92
Genomsnittlig skuldränta i %	3,22	3,24	3,32	3,36	3,49

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning till och omföring från underhållsfond		-289 769
<u>Styrelsens behandling av yttre fond</u>		
Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-1 062 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	938 865	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	-123 136	-123 136
Balanserat resultat efter disposition av yttre fond		-412 904
Årets resultat		425 563
Till stämmans förfogande att disponera		12 659
<i>Styrelsens förslag till resultatdisposition</i>		
Till balanserat resultat överförs		12 659

✓

<i>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</i>	2015	2014
<i>Årets resultat</i>	425 563	858 526
<i>Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan</i>	-1 062 000	-1 062 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>	938 865	448 931
Årets överskott	302 428	245 457

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



Resultaträkning		2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 194 916	8 223 618
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-4 478 340	-4 049 964
Övriga externa kostnader	Not 3	-342 049	-328 573
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-186 606	-147 882
Avskrivningar	Not 5	-1 032 333	-1 010 166
Summa rörelsekostnader		<u>-6 039 327</u>	<u>-5 536 586</u>
Rörelseresultat		2 155 588	2 687 032
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 255	22 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 740 280	-1 851 131
Summa finansiella poster		<u>-1 730 025</u>	<u>-1 828 506</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		425 563	858 526
Årets resultat		425 563	858 526

✓

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>91 765 650</u>	<u>92 797 983</u>
		91 765 650	92 797 983
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 9	<u>501</u>	<u>501</u>
		501	501
Summa anläggningstillgångar		91 766 151	92 798 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	51 124
Aktuella skattefordringar		58 416	61 302
Övriga fordringar	Not 10	1 565 676	2 140 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>163 093</u>	<u>98 310</u>
		1 787 185	2 351 467
Kortfristiga placeringar	Not 12	750 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 537 185	4 351 467
Summa tillgångar		94 303 336	97 149 951



Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		32 326 981	32 326 981
Yttre underhållsfond		6 339 390	6 216 255
		<u>38 666 371</u>	<u>38 543 236</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-412 904	-1 148 295
Årets resultat		425 563	858 526
		<u>12 660</u>	<u>-289 769</u>
Summa eget kapital		38 679 031	38 253 467
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	53 450 000	56 550 000
		<u>53 450 000</u>	<u>56 550 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		600 000	600 000
Leverantörsskulder		554 649	892 570
Övriga skulder	Not 15	33 002	25 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	986 654	828 756
		<u>2 174 305</u>	<u>2 346 483</u>
Summa skulder		55 624 305	58 896 483
Summa eget kapital och skulder		94 303 336	97 149 951
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar		98 091 000	98 091 000
Ställda fastighetsinteckningar		68 048 000	68 048 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

✓

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 96 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 243 kr per lägenhet.

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

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		2015	2014
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 358 580	7 358 580
	Konsumtionsavgifter el	288 636	296 623
	Hyror	525 794	548 454
	Övriga intäkter	197 980	232 052
	Ägarbonus	31 694	0
		<u>8 402 684</u>	<u>8 435 709</u>
	Avgiftsbortfall	-207 768	-212 091
		<u>8 194 916</u>	<u>8 223 618</u>
Not 2	Drift		
	Fastighetskötsel, besiktningar mm	413 546	405 046
	Löpande underhåll	465 362	496 538
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	203 204	30 325
	Utfört underhåll installationer	214 806	365 606
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	342 503	53 000
	Utfört underhåll mark	178 352	0
	Taxebundna kostnader:		
	El	729 393	831 934
	Uppvärmning	788 062	778 344
	Vatten	425 137	372 435
	Sophämtning	188 631	168 118
	Fastighetsavgift/skatt	179 833	176 947
	Förvaltningskostnader	224 331	226 247
	Övriga driftskostnader	125 182	145 424
		<u>4 478 340</u>	<u>4 049 964</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyra och leasing	2 065	4 956
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 630	56 748
	Kontorsmaterial, tele, porto	252 643	210 499
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	470	343
	Extern revision	9 043	9 113
	Övriga externa kostnader	75 198	46 914
		<u>342 049</u>	<u>328 573</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	66 750	50 000
	Mötesarvode	53 750	54 950
	Övriga ersättningar	29 550	17 950
	Arvode internrevisor	3 500	3 000
		<u>153 550</u>	<u>125 900</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	319	650
		<u>319</u>	<u>650</u>
	Sociala kostnader	32 737	21 332
	Föreningen har inga anställda		
Not 5	Avskrivningar och utrangeringar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	1 032 333	1 010 166
		<u>1 032 333</u>	<u>1 010 166</u>

~

Noter		2015	2014
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	0	2 898
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	9 770	19 238
	Ränteintäkter skattekonto	485	489
		<u>10 255</u>	<u>22 625</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 740 280	1 850 823
	Ovriga finansiella kostnader	0	308
		<u>1 740 280</u>	<u>1 851 131</u>

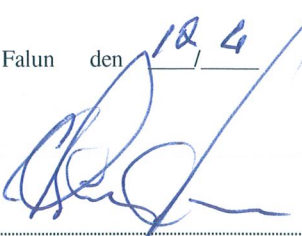
Noter	2015-12-31	2014-12-31		
Not 8 Byggnader, ombyggnader och markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 665 762	133 399 762		
Årets investeringar		266 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>133 665 762</u>	<u>133 665 762</u>		
Ingående ackumulerad nedskrivning av fastighet	-32 538 000	-32 538 000		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-32 538 000</u>	<u>-32 538 000</u>		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-11 979 779	-10 969 613		
Årets avskrivningar	-1 032 333	-1 010 166		
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 012 112</u>	<u>-11 979 779</u>		
Ingående anskaffningsvärde mark	3 650 000	3 650 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	<u>3 650 000</u>	<u>3 650 000</u>		
Bokfört värde	91 765 650	92 797 983		
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		
Bostadsrätt	1	1		
	<u>501</u>	<u>501</u>		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	2 632	2 147		
Betaltjänstkonto	1 563 044	2 138 584		
	<u>1 565 676</u>	<u>2 140 731</u>		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalad fastighetsförsäkring	38 603	38 282		
Förutbetalad bevakning	4 160	0		
Förutbetalad kabel-TV	9 955	9 955		
Upplupna ränteintäkter	928	9 342		
Förutbetalad fastighetsskötsel	66 249	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 198	40 731		
	<u>167 093</u>	<u>98 310</u>		
Not 12 Kortfristiga placeringar				
Kortfristig placering i HSB Dalarna	750 000	2 000 000		
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 326 981	6 216 255	-1 148 295	858 526
2014 års vinstdisp enligt stämmobeslut			858 526	-858 526
Årets omföring enligt styrelsebeslut		123 136	-123 136	
Årets resultat				425 563
Belopp vid årets slut	32 326 981	6 339 391	-412 904	425 563



Noter			2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld
	Swedbank hypotek	3,36%	2016-06-27	30 000 000
	Swedbank hypotek	3,26%	2017-08-25	20 000 000
	Swedbank hypotek	0,52%	2016-02-28	4 050 000
				54 050 000
	Kortfristig del av långfristig skuld			600 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			53 450 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder				
	Källskatt			25 157
				33 002
				33 002
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupen renhållning			0
	Upplupna ventilationsarbeten			0
	Upplupna arbetsgivaravgifter			14 386
	Förutbetalda hyror och avgifter			586 096
	Upplupna räntekostnader			153 400
	Upplupet revisionsarvode			12 000
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			62 875
				986 654
				828 756

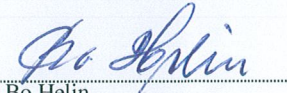
✓

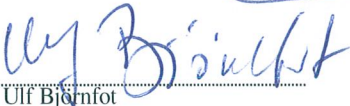
Falun den 18/4 2016

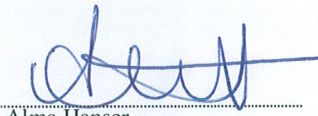

Lars Bergfalk

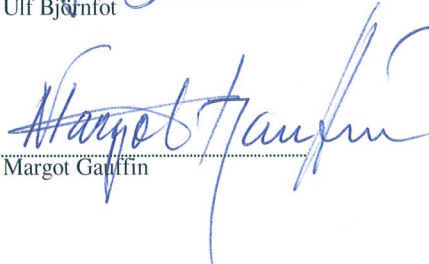

Anders Pettersson



Anna Hedlund


Bo Helin


Ulf Björntoft


Alma Hanser


Margot Ganffin


Gunilla Lindström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 20/4 2016


Torbjörn Aulin
Av föreningen vald revisor


BoRevision Pia Andersson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ångryggeriet för år 2015.

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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015 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 Ångryggeriet för år 2015.

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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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

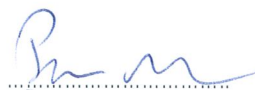
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun den 20/14 2016



Torbjörn Aulin

Av föreningen vald
revisor



Pia Andersson

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.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara över 100%.

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/ytte 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. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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.