



HSB Bostadsrättsförening Ångbryggeriet Falun

Org. nummer 716456-9415

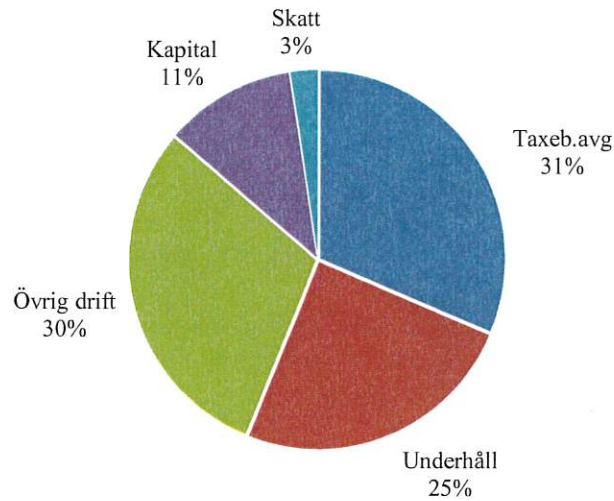
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01—2017-12-31

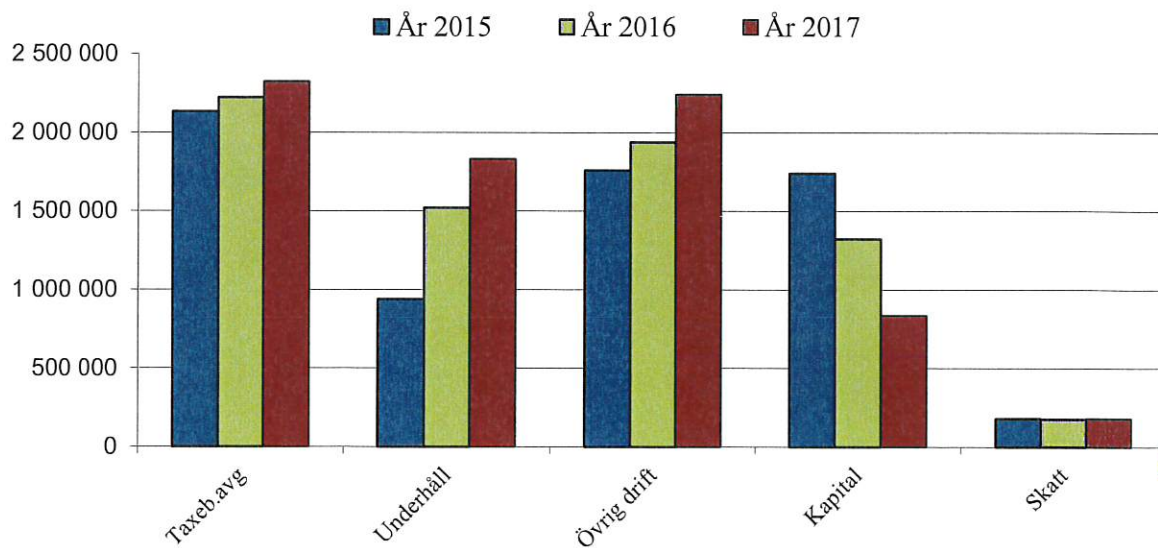
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falun 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 Trotsigatan 45 A-D, 47 och 49 A-D. Föreningen innehåller 117 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med bostadsrätt, 76 garage, samt 11 biluppställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	7	337
2 rum och kök	57	4 003
3 rum och kök	30	2 541
4 rum och kök	22	2 309
6 rum och kök	1	342
Lokaler	1	163
Bostäder	117	9 532
Lokaler	1	163

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har sedan 2016-01-01 ombesörjts av Affärsfastigheter i Dalarna AB. Fr.o.m. den 1 januari 2018 byter företaget namn till Trumbäcken Fastighetsförvaltning och Service AB.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Dalarna.

Internet: NetIt
TV: ComHem

Styrelsen kommer att göra den stadgeenliga besiktningen under april/maj månad 2018 så att även ombyggnationen kan ingå.

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2014 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 794 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30. I stämman deltog 23 (fg år 29) medlemmar. *cc*

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Lena Wallin	ordförande	2018
Margot Gauffin	vice ordförande	2019
Johan Hjort	sekreterare, tom 2017-12-31	2019
Michael Hennel	ledamot, tom 2017-12-31	2018
Karl Zidén Olander	ledamot/studieorganisatör/sekreterare	2019
Johan Löfgren	utsedd av HSB Dalarna, from 2017-11-01	
Gunilla Lindström	utsedd av HSB Dalarna, tom 2017-10-31	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lena Wallin och Michael Hennel.

Styrelsen har under året hållit 13 stycken sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Wallin, Margot Gauffin och Johan Hjort, två i förening.

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

Valberedning har ej funnits från och med Årsstämman i maj 2017, då Johan Hjort valdes in i styrelsen som sekreterare. Ny rekrytering pågår.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arbetet med att skapa en långsiktig och stabil ekonomi har fortsatt under 2017 genom ett fortsatt underhåll av våra fastigheter, utemiljöer och ombyggnationen av det gamla Brygghuset.

Under året har diverse målning utförts och utbyte av armatur utomhus, samt i trappuppgångar och källare. Byte av armaturen har delvis skett för att de var gamla och behövde bytas ut, men även för att minska elförbrukningen i föreningen.

För en hållbar utveckling gällande utemiljö och trivsel, så har ett arbete med detta påbörjats med bland annat inköp av nya utemöbler, beskärning av träd och buskar, samt att de boende har fått möjlighet att komma med förslag och idéer.

För att effektivisera uppvärmningen så har samtliga radiatorventiler byts ut i föreningens fastigheter. Några andra investeringar som gjorts är införskaffandet av 5 nya tvättmaskiner då de gamla har gått sönder.

Den största och mest omfattande händelsen under året har varit ombyggnationen av det gamla brygghuset som gjort att antal lägenheter har ökat med sex stycken. Det har varit ett intensivt men intressant arbete att följa ombyggnationen som pågått sedan januari 2017 och kommer att pågå en bit in på 2018, på grund av förseningar. På grund av meningsskiljaktigheter mellan BRF Ångbryggeriet och byggtreprenören gällande ombyggnadsprojektets avtal, så har styrelsen tagit ett beslut om att anlita advokat. När ombyggnationen är helt färdigt så kommer en ny värdering av fastigheterna att göras inför omläggningen av bostadsrättsföreningens lån. *cc*

Planerat underhåll

Under kommande år planeras ett fortsatt arbete med trivsel och utemiljöerna i området för att försöka skapa olika mötesplatser för de boende. Styrelsen kommer även att arbeta vidare med hur vi ska lösa vår förvaring av cyklar.

Då den nya gymlokalen och relaxavdelningen blir klara kommer styrelsen att arbeta med att inreda dessa, med träningsredskap, möbler m.m.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 154 (145) 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 23 (17) lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början	145
Nya medlemmar	34
Medlemmar som lämnat föreningen	25
Antal medlemmar vid årets slut	154

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	8279	8 156	8 163	8 224	8 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	-156	-35	426	859	919
Avgifts för bostäder, kr/kvm	794	794	794	794	786
Yttre fond, kr/kvm (Inkl. lokalyta) *	537	590	633	621	560
Lån kr/kvm (Inkl. lokalyta) *	5 451	5 338	5 397	5 707	5 782
Soliditet i %	42	41	41	39	39
Likviditet i %	157	124	117	185	143
Genomsnittlig skuldränta i %	1,58	2,47	3,22	3,24	3,32

*År 2017 är beräknad utifrån den nya ytan efter ombildning av lokal till lägenheter.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 326 981	0	5 909 192	442 858	-34 983
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-34 983	34 983
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			1 125 000	-1 125 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-1 832 350	1 832 350	
Insatser nya lägenheterna	165 000				
Årets resultat					-156 233
Belopp vid årets slut	32 491 981	0	5 201 842	1 115 225	-156 233

cc

Resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	407 875
Årets resultat	-156 233
Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-1 125 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	1 832 350
Summa till stämmans förfogande	958 992

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	958 992
--------------------------------	----------------

<i>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</i>	2017	2016
<i>Årets resultat</i>	-156 233	-34 983
<i>Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan</i>	-1 125 000	-1 090 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>	1 832 350	1 520 198
<i>Årets överskott</i>	551 118	395 215

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

Resultaträkning		2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 278 771	8 155 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 875	18 091
Summa rörelseintäkter		8 290 646	8 173 591
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-6 041 815	-5 540 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 576	-110 119
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-227 837	-205 889
Avskrivningar	Not 7	-1 032 333	-1 032 333
Summa rörelsekostnader		-7 612 561	-6 888 780
Rörelseresultat		678 085	1 284 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	979	2 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-835 297	-1 321 934
Summa finansiella poster		-834 318	-1 319 794
Resultat efter finansiella poster / före skatt		-156 233	-34 983
Årets resultat		-156 233	-34 983 <i>cc</i>

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	89 700 984	90 733 317
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	234 256
		<u>89 700 984</u>	<u>90 967 573</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 12	501	501
		<u>501</u>	<u>501</u>
Summa anläggningstillgångar		89 701 485	90 968 074
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		17 930	54 272
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 655 667	1 943 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	137 234	216 318
		<u>2 810 831</u>	<u>2 214 096</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		3 310 831	2 714 096
Summa tillgångar		93 012 316	93 682 170

cc

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		32 491 981	32 326 981
Yttre underhållsfond		5 201 842	5 909 192
		<u>37 693 823</u>	<u>38 236 173</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 115 225	442 858
Årets resultat		-156 233	-34 983
		<u>958 992</u>	<u>407 875</u>
Summa eget kapital		38 652 815	38 644 048
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	52 250 000	52 850 000
		<u>52 250 000</u>	<u>52 850 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		600 000	600 000
Leverantörsskulder		161 311	771 089
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	36 822	32 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 311 367	784 376
		<u>2 109 501</u>	<u>2 188 122</u>
Summa skulder		54 359 501	55 038 122
Summa eget kapital och skulder		93 012 316	93 682 170

cc

Kassaflödesanalys

Löpande verksamhet

Rörelseresultat	678 085	1 284 811
Avskrivningar	1 032 333	1 032 333
Omklassificering - Underhåll	234 256	0
Erhållen ränta	979	2 140
Erlagd ränta	-835 297	-1 321 934
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 110 356	997 350
(före förändring av rörelsekapital)		

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 602	-111 928
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-78 622	13 817
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 068 337	899 239

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	0	-234 256
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-234 256

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-600 000
Inbetalda insatser	165 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-435 000	-600 000

Årets kassaflöde **633 337** **64 983**

Likvida medel vid årets början **2 378 027** **2 313 044**

Likvida medel vid årets slut **3 011 364** **2 378 027**

cc

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

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

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 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 95 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 samt övriga tillgångar och skulder

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 1 315 kr per lägenhet.

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

Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 18 061 795 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. cc

Noter	2017	2016
Not 2 Rörelseintäkter		
Årsavgifter	7 575 118	7 358 616
Konsumtionsavgifter el	256 366	266 945
Hyror (inkl bortfall)	328 445	514 763
Övriga intäkter	234 546	222 944
	<u>8 394 475</u>	<u>8 363 268</u>
Avgiftsbortfall	0	-207 768
Rabatter/Avdrag	-115 704	0
	<u>-115 704</u>	<u>-207 768</u>
	8 278 771	8 155 500
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	11 875	0
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	18 091
	<u>11 875</u>	<u>18 091</u>
Not 4 Drift		
Fastighetskötsel, besiktningar mm	582 301	646 021
Löpande underhåll	574 687	453 593
Utfört underhåll bostäder	159 122	0
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	85 536	0
Utfört underhåll installationer	1 143 001	629 616
Utfört underhåll huskropp utvändigt	295 941	694 061
Utfört underhåll mark	148 750	196 522
Taxebundna kostnader:		
El	789 241	749 565
Uppvärmning	919 946	871 563
Vatten	391 186	405 936
Sophämtning	224 407	194 913
Fastighetsavgift/skatt	181 085	175 868
Förvaltningskostnader	264 049	244 683
Övriga driftskostnader	282 564	278 101
	<u>6 041 815</u>	<u>5 540 439</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	43 643	8 857
Kontorsmaterial, tele, porto	23 130	22 975
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	71 351	3 294
Extern revision	9 388	9 138
Övriga externa kostnader	163 064	65 855
	<u>310 576</u>	<u>110 119</u>

cc

Noter	2017	2016
Not 6		
Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	67 200	66 450
Mötesarvode	51 250	62 250
Övriga ersättningar	51 000	30 600
Arvode internrevisor	4 480	3 500
	<u>173 930</u>	<u>162 800</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	163	0
	<u>163</u>	<u>0</u>
Sociala kostnader	53 745	43 089
Summa personalkostnader	227 837	205 889
Föreningen har inga anställda		
Not 7		
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	1 032 333	1 032 333
	<u>1 032 333</u>	<u>1 032 333</u>
Not 8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	978	1 674
Ränteintäkter skattekonto	1	466
	<u>979</u>	<u>2 140</u>
Not 9		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	835 297	1 321 934
	<u>835 297</u>	<u>1 321 934</u>

cc

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	133 665 762	133 665 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 665 762	133 665 762
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	-14 044 445	-13 012 112
Årets avskrivningar	-1 032 333	-1 032 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 076 778	-14 044 445
Ingående anskaffningsvärde mark	3 650 000	3 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	3 650 000	3 650 000
Bokfört värde	89 700 984	90 733 317
Taxeringsvärde		
Byggnad	58 176 000	58 176 000
Mark	16 736 000	16 736 000
Taxeringsvärde totalt	74 912 000	74 912 000
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Vid årets början	234 256	0
Årets anskaffningar	0	234 256
Omklassificering- Underhåll	-234 256	0
	0	234 256
Not 12 Långfristiga placeringar		
Andel i HSB Dalarna	500	500
Bostadsrätt	1	1
	501	501
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	87 139	3 098
Skattefordringar	57 164	62 381
Betaltjänstkonto	2 511 364	1 878 027
	2 655 667	1 943 506
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	45 621	39 558
Förutbetald bevakning	5 000	4 421
Förutbetald kabel-TV	10 000	9 955
Upplupna ränteintäkter	99	281
Förutbetald fastighetsskötsel	23 000	67 827
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 514	94 166
	137 234	216 208
Not 15 Kortfristiga placeringar		
Kortfristig placering i HSB Dalarna	500 000	500 000
	500 000	500 000

cc

Noter **2017-12-31** **2016-12-31**

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 326 981	0	5 909 192	442 858	-34 983
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-34 983	34 983
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			1 125 000	-1 125 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-1 832 350	1 832 350	
Insatser nya lägenheter	165 000				
Årets resultat					-156 233
Belopp vid årets slut	32 491 981	0	5 201 842	1 115 225	-156 233

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Swedbank hypotek	1,23%	2020-06-17	14 475 000	14 775 000
Swedbank hypotek	1,27%	2021-08-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank hypotek	0,31%	2018-02-28	3 750 000	3 750 000
Swedbank hypotek	0,84%	2018-06-20	14 625 000	14 925 000
			52 850 000	53 450 000
Kortfristig del av långfristig skuld			600 000	600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			52 250 000	52 850 000
Beräknad amortering under de närmaste 5 åren		3 000 000		

18 375 000 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovias därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	36 822	32 658
	36 822	32 658

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	73 000	54 000
Upplupen värme	123 000	0
Upplupet vatten	33 000	0
Upplupen renhållning	18 000	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	39 473	31 914
Förutbetalda hyror och avgifter	610 967	612 731
Upplupna räntekostnader	49 691	46 996
Upplupet revisionsarvode	13 635	12 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350 602	26 080
	1 311 367	784 375

Not 20 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

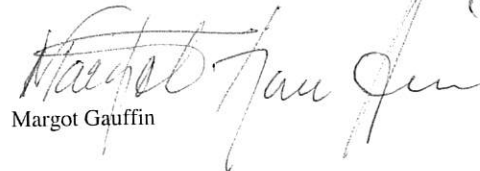
Uttaga fastighetsinteckningar	98 091 000	98 091 000
Ställda fastighetsinteckningar	68 048 000	68 048 000

Falun den 26/3 2018

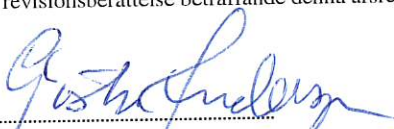

Lena Wallin

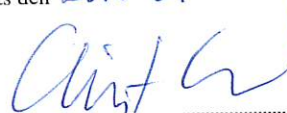

Johan Löfgren


Karl Zidén Olander


Margot Gauffin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2018-04-21


Gösta Andersson
Av föreningen vald revisor


BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Christina Cederlöf

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ångbryggeriet för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Ångbryggeriet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Falun den 21/11 2018



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gösta Andersson
Av föreningen vald 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/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. 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.