



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontorshuset i Västerås får härmed avgiva årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15 i Wasakällaren. På stämman deltog 22 medlemmar.

Verksamheten

Föreningens fastighet Inge 9 i Västerås byggdes år 1959.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Vasagatan 26 A och B samt Domkyrkoesplanaden 9.

Föreningens 47 bostäder fördelar sig enligt ekonomiska planen på följande sätt:

12 lgh.	1 r o k	28,5-29,0 m ²
7 lgh.	1 r o k	33,0-46,5 m ²
2 lgh.	2 r o k	40 m ²
10 lgh.	3 r o k	67,0-140 m ²
13 lgh.	4 r o k	92,0-170 m ²
3 lgh.	5 r o k	150,5 m ²

Lägenhetsyta: 3 301,5 m²

Inom föreningen finns 47 lägenheter och 5 st lokaler med bostadsrätt, 4 st lokaler med hyresrätt, 23 st garageplatser och 13 st p-platser samt 2st MC-platser.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Försäkringen inkluderar bostadsrättstilläggförsäkring. Under 2014 kommer byggnaderna vara fullvärdeförsäkrade i Gjensidige.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2013-09-01
Föreningens underhållsplan uppdaterades under året.

Fastighetsskötsel, lokalvård och administration har under året skötts av HSB Mälardalen.

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	3037	3039	3050	2 961	2 893
Rörelseresultat tkr	497	296	931	851	743
Resultat efter finansie poster tkr	167	-115	498	394	219
Balansomslutning tkr	15 499	15 501	15711	16 627	16 395
Avgifts- och hyresbort %	0%	0%	0%	0,1%	0,1%

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

- Byte av dagvattenledningar i garaget
- Nya rökluckor
- Ny porttelefon
- Nytt torkskåp
- Fläkt i port 26b

Av dessa underhåll fanns byte av torkskåp med i underhållsplanen. Flera åtgärder som fanns i underhållsplanen 2013 har flyttats till nästa år på grund av att det inte varit nödvändigt att åtgärda det under 2013.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 313 000 kronor.

Styrelseutbildning och annat deltagande

Åke Abrahamsson och Marianne Jädal har genomgått utbildning i underhållsplanering. Stefan Bode, Irja Stjernberg, Göran Eriksson och Marianne Jädal har genomgått en grundläggande styrelseutbildning. I november hade delar av styrelsen har också haft ett budgetmöte med HSB. De i styrelsen som deltog på budgetmötet var Stefan Bode, Fredrik Linér, Irja Stjernberg och Göran Eriksson.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med 4 nummer under året. Styrelsen har också erhållit 7 nummer av informationsbladet *Bostadsrättsföreningen*. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Medlemsinformation

Under 2013 har två stycken informationsblad delats ut.

Medlemsaktiviteter

I samband med årsstämman hade föreningen ett medlemsmöte.





Årsavgifter och hyror

Styrelsen har beslutat om Oförändrad avgift fr o m 2013-01-01. Styrelsen har även beslutat om oförändrad avgift fr o m 2014-01-01. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 475 kr per kvm.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Fredrik Linér	ordförande
Stefan Bode	vice ordförande
Marianne Jädal	sekreterare
Irja Sternberg	ledamot
Göran Eriksson	ledamot
Kurt Eriksson	ledamot
Jonas Aronsson	ledamot
Niklas Hällman	ledamot
Elsebeth Dellenfors	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

Firmatecknare har varit Stefan Bode, Fredrik Linér, Irja Sternberg och Göran Eriksson

Under året har styrelsen haft 10 st möten.

Vicevärd

Stefan Bode har varit vicevärd.

Revisor

Revisor har varit Ingrid Broberg med Sonja Johansson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Elsie Eriksson och Rune Broberg (sammankallande).

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma Åke Abrahamsson.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god både likviditets och balansmässigt. Månadsavgifterna bedöms ligga kvar på samma nivå som tidigare under de kommande åren.

Underhåll

Föreningen följer underhållsplanen och tidigarelägger/senarelägger åtgärder efter behov. De underhåll som är planerade är att takkuporna på innegården behöver tätas. Frånluftsfläktarna och till luftsaggregaten behöver bytas mot nya energisnåla samt att ventilationen i Röda Korsets lokal måste ses över.



Omsättning och resultat

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter

Investeringar, finansiell ställning och likviditet

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 981 114
Årets resultat	<u>167 350</u>
	2 148 463

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanserad vinst enligt ovan	2 148 463
Ianspråktagande av medel för yttre underhåll	
motsvarande årets kostnad	119 035
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	- 313 000
Balanseras i ny räkning	1 954 498

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 624 331 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -26 615 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar om verksamheten återfinns i redovisningsprinciper.

**HSBs brf Kontorshuset i Västerås**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 037 033	3 039 398
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 986 407	-1 754 644
Planerat underhåll		-119 035	-563 989
Fastighetsavgift		-159 600	-152 495
Avskrivningar	Not 3	-275 006	-271 852
Summa fastighetskostnader		-2 540 048	-2 742 981
Rörelseresultat		496 985	296 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	8 817	19 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-338 452	-432 389
Summa finansiella poster		-329 635	-412 400
Årets resultat		167 350	-115 983
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-313 000	-329 000
Disposition underhållsfond		119 035	563 989
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-193 965	234 989
Resultat efter resultatdisposition		-26 615	119 006

**HSBs brf Kontorshuset i Västerås**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	12 817 762	12 903 893
Mark		710 800	710 800
		<u>13 528 562</u>	<u>13 614 693</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 528 562</u>	<u>13 614 693</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 7	1 742	1 070
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		1 609 526	1 492 180
Övriga fordringar	Not 8	297 507	312 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 922	79 229
		<u>1 969 697</u>	<u>1 884 556</u>
Kassa och bank	Not 9	535	1 500
Summa omsättningstillgångar		<u>1 970 232</u>	<u>1 886 056</u>
Summa tillgångar		<u>15 498 794</u>	<u>15 500 749</u>



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	672 380	672 380
Underhållsfond	1 430 366	1 665 355
	<u>2 102 746</u>	<u>2 337 735</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 981 114	1 862 108
Årets resultat	167 350	-115 983
	<u>2 148 463</u>	<u>1 746 124</u>
Summa eget kapital	<u>4 251 209</u>	<u>4 083 859</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 10 356 645	10 533 126
	<u>10 356 645</u>	<u>10 533 126</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 187 617	188 788
Leverantörsskulder	489 949	417 415
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 33 225	58 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 180 148	219 187
	<u>890 939</u>	<u>883 764</u>
Summa skulder	<u>11 247 584</u>	<u>11 416 890</u>
Summa eget kapital och skulder	15 498 794	15 500 749
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	13 421 000	13 421 000
<i>varav frigjorda</i>		
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSBs brf Kontorshuset i Västerås****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Belopp redovisas i kronor om ej annat anges.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 57-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas redan avskrivna och nedskrivna anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning fönster sker enligt en 50-årig rak plan.

Avskrivning Passagesystem sker enligt en 5-årig rak plan.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Från och med 2010 upphör beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
--------------------------	--------------------------

Förtroendevalda

Styrelsearvode	35 500	36 380
Vicevärdsarvode	30 500	25 500
Övriga arvoden	0	3 000
Revisorsarvode	3 000	6 000
Löner och andra ersättningar	2 152	6 653
Sociala kostnader	16 498	19 466
	<u>87 650</u>	<u>96 999</u>



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 334 948	2 334 948
	Hyror	705 635	704 160
	Övriga avgifter	-2 100	0
	Övriga intäkter	0	290
	Bruttoomsättning	3 038 483	3 039 398
	Hysesbortfall	-1 450	0
		3 037 033	3 039 398
Not 2	Drift		
	Löner och arvoden	87 650	96 999
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	249 264	253 479
	Reparationer	345 771	119 384
	El	128 602	131 347
	Uppvärmning	710 263	679 883
	Vatten	69 132	74 840
	Sophämtning	86 416	94 049
	Övriga avgifter	87 022	79 780
	Förvaltningskostnader	120 653	119 668
	Övriga driftskostnader	101 635	105 215
		1 986 407	1 754 644
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	275 006	271 852
		275 006	271 852
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	5 900	17 837
	Ränteintäkter skattekonto	2 145	1 996
	Övriga finansiella intäkter	772	156
		8 817	19 989
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	337 115	432 389
	Övriga finansiella kostnader	1 337	0
		338 452	432 389



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 869 874	19 869 874
Årets investeringar	188 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 058 749	19 869 874
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 965 981	-6 694 129
Årets avskrivningar	-275 006	-271 852
Utgående avskrivningar	-7 240 987	-6 965 981
Bokfört värde	12 817 762	12 903 893
Taxeringsvärde för Inge 9 i Västerås. Värdeår 1976.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 400 000	21 000 000
Byggnad - lokaler	7 200 000	6 200 000
	28 600 000	27 200 000
Mark - bostäder hyreshus	9 000 000	9 800 000
Mark - lokaler	3 073 000	2 634 000
	12 073 000	12 434 000
Taxeringsvärde totalt	40 673 000	39 634 000



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 7 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 514	1 070			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-4 772	0			
	1 742	1 070			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	292 005	299 110			
Skattekonto	4 612	2 467			
Övriga fordringar	890	10 500			
	297 507	312 077			
Not 9 Kassa och bank					
Handkassa	535	1 500			
	535	1 500			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 380	0	1 665 355	1 862 108	-115 983
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-234 989	119 006	115 983
Årets resultat					167 350
Belopp vid årets slut	672 380	0	1 430 366	1 981 113	167 350
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	174288	2,33%	2014-01-01	1 305 129	13 852
Stadshypotek AB	185742	4,10%	2014-03-01	1 463 369	39 284
Stadshypotek AB	188779	2,33%	2014-01-01	1 270 080	26 865
Stadshypotek AB	194301	3,00%	2015-09-01	2 086 500	42 800
Stadshypotek AB	194302	3,24%	2017-09-01	1 950 000	40 000
Stadshypotek AB	198510	2,83%	2016-06-30	2 469 184	24 816
				10 544 262	187 617
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 356 645
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					9 606 177
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				187 617	188 788
				187 617	188 788
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 950	12 198
Mervärdesskatt				19 275	46 176
				33 225	58 374
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna arbetsgivaravgifter				10 177	7 623
Förutbetalda hyror och avgifter				129 351	181 583
Upplupna räntekostnader				20 169	5 342
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				20 451	24 639
				180 148	219 187

HSBs brf Kontorshuset i Västerås**Noter****2013-12-31****2012-12-31**

Västerås, 2014-



Elsebeth Dellenfors



Fredrik Linér



Göran Eriksson



Irja Sternberg



Marianne Jädal

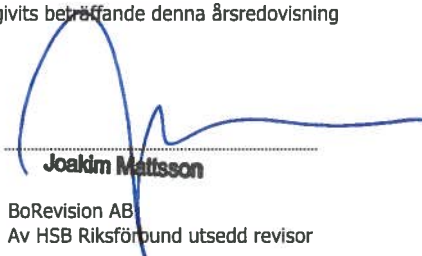


Stefan Bode

Vår revisionsberättelse har 2014-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning



Av stämman vald revisor



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kontorshuset, org.nr. 7780003179

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kontorshuset för år 2013.

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 2013 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 Kontorshuset för år 2013.

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 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.

Västerås den 10 14 2014


.....
Av föreningen vald
revisor


Joakim Mattsson
.....
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor