



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontorshuset i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2005-02-25.

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 Gjensidige. Försäkringen inkluderar bostadsrättstilläggsförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2014-04-23

Föreningens underhållsplan uppdaterades under året.

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

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Stam	2004
Soprum	2004
Fasad	2005
Fönsterbyte	2008
Passagesystem	2013



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 65 (66) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 2(4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Stefan Bode	ordförande
Irja Sternberg	vice ordförande
Marianne Jädal	sekreterare
Elinor Loikas	ledamot
Håkan Nytorp	ledamot
Göran Eriksson	ledamot
Elsebeth Dellenfors	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå är Stefan Bode, Marianne Jädal och Göran Eriksson.

Firmatecknare har varit Stefan Bode, Irja Sternberg, Elinor Loikas och Göran Eriksson

Under året har styrelsen haft 11 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 Elise Eriksson och Rune Broberg (sammankallande).

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma Stefan Bode med Irja Stenberg som ersättare.

Väsentliga händelser under och efterräkningsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07 i Wasakällaren. På stämman deltog 27 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har byte av rostiga dagvattenledningar i garaget och cykelförrådet, byte av rostiga värmeledningar i garaget utförts. Byta av bastuaggregat. Ommålning av Oasen. Bättre belysning i alla trapphus och källargångar där LED-belysning har installerats. En ny frånluftsfläkt för DiSpagna har bytts ut till en energisnål variant.

Det är några dagvattenledningar kvar att bytas ut kommande år. Fläktsystemet för tilluften till garaget är gammalt och behöver även det bytas ut. Även värmecentralen behöver bytas ut då den är gammal och sliten.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 345 000 kronor.



Ekonomi

För räkenskapsår som påbörjas 2014 är en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatorisk. Föreningen har bytt redovisningsprincip från och med 2014, denna årsredovisning är upprättad enligt K3-regelverket. Den nya redovisningsprincipen innebär bland annat en förändring vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 356 513kr. Under året har föreningen amorterat 187 749 kr.

Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter 2014 och 2015. Den genomsnittliga avgiftsnivån i föreningen uppgår till 707 kr per kvm.

Föreningsinformation

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.

Sekreteraren har gått en sekreterarutbildning. Styrelsen har gått en grundläggande styrelseutbildning och en bostadsrättsjuridikutbildning. Styrelsen har även haft en budgetgenomgång av 2015 års budget.

Under 2014 har fyra stycken informationsblad delats ut.

Föreningen har under året haft ett medlemsmöte.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	3 036	3 037	3 039	3 050	2 961
Resultat efter finansiella poster tkr	23	167	-116	498	394
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	28%	27%	26%	26%	
Årsavgifter bostäder kr/m ²	707	707	707		
Bankskuld kr/m ²	3 137	3 194	3 248		
Räntekostnader kr/m ²	89	103	131		
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	25%	26%	29%		
Avsättning underhållsfond kr/m ²	104	95	99		



Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	1 954 498
Disponerat ut UH-fonden	231 254
Avsatt till UH-fonden	- 345 000
Årets resultat	<u>22 980</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 863 732

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 863 732
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 738 077 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -90 766 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSBs brf Kontorshuset i Västerås**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 036 103	3 037 033
Summa rörelseintäkter		3 036 103	3 037 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 019 096	-2 058 358
Planerat underhåll		-231 254	-119 035
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-133 656	-87 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-341 027	-275 006
Summa rörelsekostnader		-2 725 033	-2 540 048
Rörelseresultat		311 070	496 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 302	8 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-292 393	-338 452
Summa finansiella poster		-288 091	-329 635
Årets resultat		22 980	167 350
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-345 000	-313 000
Disposition underhållsfond		231 254	119 035
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-113 746	-193 965
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-90 766	-26 615



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 7

12 584 221

12 817 762

Mark

Not 8

710 800

710 800

13 295 021

13 528 562

Summa anläggningstillgångar

13 295 021

13 528 562

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 9

-4 429

1 742

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

1 698 922

1 609 526

Aktuell skattefordran

291 676

292 005

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10

4 840

5 502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98 632

60 922

2 089 641

1 969 697

Kassa och bank

Not 11

535

535

Summa omsättningstillgångar

2 090 176

1 970 232

Summa tillgångar

15 385 197

15 498 794



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	672 380	672 380
Underhållsfond	1 738 077	1 430 366
	<u>2 410 457</u>	<u>2 102 746</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 840 752	1 981 114
Årets resultat	22 980	167 350
	<u>1 863 732</u>	<u>2 148 463</u>
Summa eget kapital	<u>4 274 189</u>	<u>4 251 209</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>10 168 180</u>	<u>10 356 645</u>
	10 168 180	10 356 645
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	188 333	187 617
Övriga kortfristiga skulder	446 852	489 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	82 815	43 402
	Not 16	
	<u>224 828</u>	<u>169 971</u>
	942 828	890 939
Summa skulder	<u>11 111 008</u>	<u>11 247 584</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>15 385 197</u>	<u>15 498 794</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	13 421 000	13 421 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med redovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

**HSBs brf Kontorshuset i Västerås**

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 334 948	2 334 948
	Hyrer	705 060	705 635
	Övriga avgifter	0	-2 100
	Övriga intäkter	120	0
	Bruttoomsättning	3 040 128	3 038 483
	Hysesbortfall	-4 025	-1 450
		3 036 103	3 037 033
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	234 197	249 264
	Reparationer	159 622	345 771
	El	140 524	128 602
	Uppvärmning	709 507	710 263
	Vatten	116 406	69 132
	Sophämtning	95 827	86 416
	Övriga avgifter	105 716	87 022
	Förvaltningskostnader	136 479	120 653
	Fastighetsavgift	159 929	159 600
	Övriga driftskostnader	160 889	101 635
		2 019 096	2 058 358
Not 3	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	51 000	35 500
	Vicevärdsarvode	48 000	30 500
	Övriga arvoden	1 000	0
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	0	2 152
	Sociala kostnader	30 656	16 498
		133 656	87 650
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 4	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	341 027	275 006
		341 027	275 006
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	1 137	5 900
	Ränteintäkter skattekonto	2 410	2 145
	Övriga finansiella intäkter	755	772
		4 302	8 817
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	291 638	337 115
	Övriga finansiella kostnader	755	1 337
		292 393	338 452



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 058 749	19 869 874
Årets investeringar	107 486	188 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 166 235	20 058 749
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 240 987	-6 965 981
Årets avskrivningar	-341 027	-275 006
Utgående avskrivningar	-7 582 014	-7 240 987
Bokfört värde	12 584 221	12 817 762
Taxeringsvärde för Inge 9 i Västerås. Värdeår 1976.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 400 000	21 400 000
Byggnad - lokaler	7 200 000	7 200 000
	28 600 000	28 600 000
Mark - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	3 073 000	3 073 000
	12 073 000	12 073 000
Taxeringsvärde totalt	40 673 000	40 673 000
Not 8 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	710 800	710 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 800	710 800
Bokfört värde	710 800	710 800



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 9 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	343	6 514			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-4 772	-4 772			
	-4 429	1 742			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 395	4 612			
Övriga fordringar	445	890			
	4 840	5 502			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	535	535			
	535	535			
Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	672 380	1 430 366	1 981 114	167 350	
Resultatdisp enl. stämmobeslut 2014		193 965	-26 615	-167 350	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-231 254	231 254		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		345 000	-345 000		
Årets resultat				22 980	
Belopp vid årets slut	672 380	1 738 077	1 840 752	22 980	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	174288	1,93%	2015-01-02	1 291 277	13 852
Stadshypotek AB	188779	1,93%	2015-01-02	1 243 620	26 865
Stadshypotek AB	194301	3,00%	2015-09-01	2 043 700	42 800
Stadshypotek AB	194302	3,24%	2017-09-01	1 910 000	40 000
Stadshypotek AB	198510	2,83%	2016-06-30	2 444 368	24 816
Stadshypotek AB	201629	2,69%	2018-03-01	1 423 548	40 000
				10 356 513	188 333
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 168 180
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					9 414 848
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				188 333	187 617
				188 333	187 617
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				15 112	10 177
Källskatt				16 050	13 950
Mervärdesskatt				51 653	19 275
				82 815	43 402
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				198 141	129 351
Upplupna räntekostnader				15 587	20 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				11 100	20 451
				224 828	169 971



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Västerås, 2015-04-16


Elinor Loikas


Elsebeth Dellenfors


Göran Eriksson


Håkan Nytorp


Tjia Sternberg

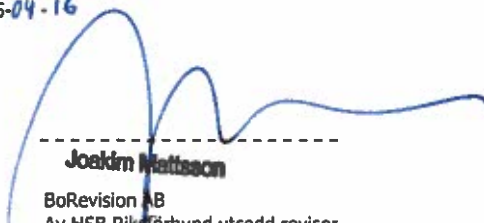

Marianne Jädal


Stefan Bode

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-16


Ingela Broberg

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Organisationsnummer 778000-3179

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Kontorshuset i Västerås 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.

Revisorens 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 2014-12-31 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 HSBs brf Kontorshuset i Västerås 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 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 4 2015
Grebro

Ingrid Broberg
Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSBs brf Kontorshuset i Västerås

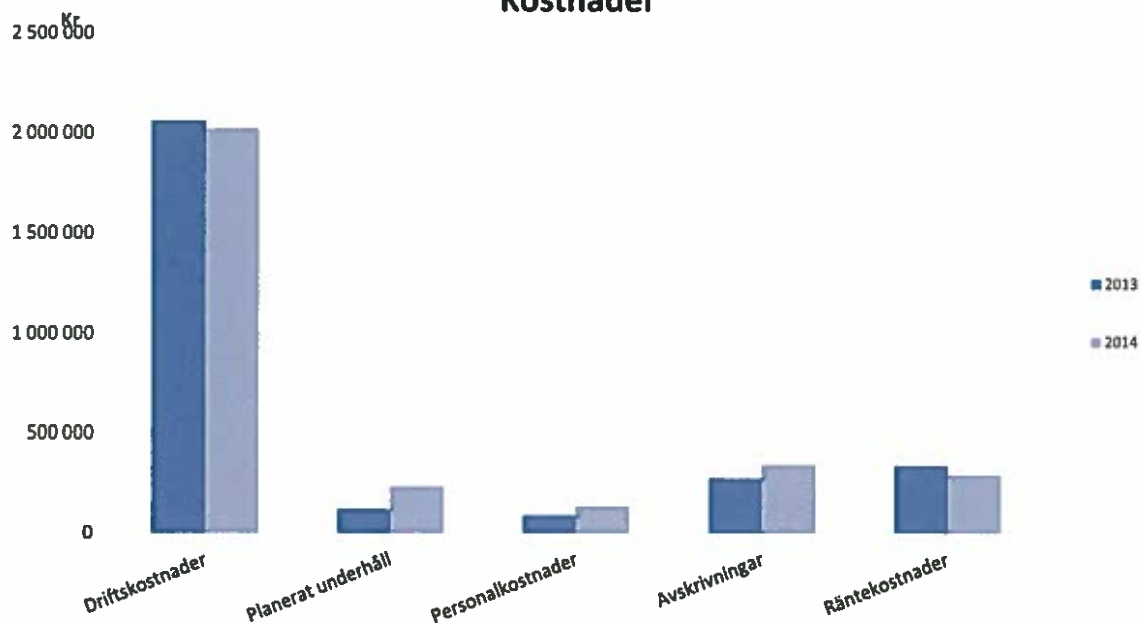
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2014-12-31	2013-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	1 610 061	1 493 680
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 036 103	3 037 033
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	4 302	8 817
Minskning av fordringar	0	32 205
Ökning av korta skulder	51 173	8 347
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	3 091 578	3 086 402
Utbetalningar		
Driftskostnader	-2 019 096	-2 058 358
Underhåll enligt plan	-231 254	-119 035
Personalkostnader	-133 656	-87 650
Köp av anläggningstillgångar	-107 486	-188 875
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-292 393	-338 452
Ökning av fordringar	-30 548	0
Minskning av korta skulder	0	0
Amortering av lån	-187 749	-177 652
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-3 002 182	-2 970 021
Summan av kassaflödet	89 396	116 381
Likvida medel vid årets slut	1 699 457	1 610 061



HSBs brf Kontorshuset i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

