



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontorshuset i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Inge 9, Västerås vilken bebyggdes 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 ekonomisk plan 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 samt 13 st p-platser och 2 st MC-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2016-10-03.
Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Fastighetsskötsel och lokalförhållanden har skötts av Västmanlands Städ & Flyttjänst AB. Den ekonomiska förvaltningen 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



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 61 (60) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 6 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Stefan Bode	Ordförande
Elinor Loikas	Vice ordförande
Lennart Svensson	Sekreterare
Dragan Fotic	Ledamot
Håkan Nytorp	Ledamot
Elsebeth Dellenfors	Ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå är Stefan Bode och Lennart Svensson.

Firmatecknare har varit Stefan Bode, Lennart Svensson, Elinor Loikas och Dragan Fotic, två i förening.

Under året har styrelsen hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Vicevärd

Stefan Bode har varit vicevärd.

Revisor

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

Valberedning

Valberedning har varit Hans Ohlson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma har varit Stefan Bode med Elinor Loikas som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16 på Stadshotellet. På stämman deltog 22 (26) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Följande underhåll har skett under året: Byte av ventilations- och värmesystem för garaget, DiSpagna (luftburna värmen) och Wasakällaren (luftburna värmen), byte av frånluftsfläkt för Wasakällaren. NO2 sensor installerad för styrning av ventilationen i garaget.

Fokus har lagts på att få ned husets energianvändning samt att förbättra allmänklimatet.

Inom de närmaste fem åren planeras byte av belysning till LED, samt styrning av densamma, i garaget och cykelkällaren. Nytt golv på piskvinden. Ommålning av allmänna utrymmen (trapphus, källare o.s.v.). Byte av garagedörr.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 353 000 kronor. 



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 859 157 kr. Under året har föreningen amorterat 275 050 kr. Föreningen har ett lån som löper ut 2017-09-01, nuvarande ränta 3,24 %.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter både för 2016 och 2017. Den genomsnittliga avgiftsnivån uppgår till 707 kr per kvm lägenhetsyta.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi ser fortsatt bra ut.

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.

Styrelsen har deltagit vid en utbildning om underhållsansvarets fördelning.

Under 2016 har styrelsen delat ut informationsblad vid tre tillfällen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	3 061	3 031	3 036	3 037	3 039
Resultat efter finansiella poster tkr	-443	-42	23	167	-116
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	28%	28%	27%	26%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	707	707	707	707	707
Bankskuld kr/m ²	2 986	3 070	3 137	3 194	3 248
Räntekostnader kr/m ²	61	77	89	103	131
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	21%	25%	25%	26%	29%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	107	107	104	95	99

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 380	1 683 085	1 918 724	-41 790
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-41 790	41 790
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-826 547	826 547	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		353 000	-353 000	
Årets resultat				-442 905
Belopp vid årets slut	672 380	1 209 538	2 350 481	-442 905



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 876 934
Disponerat ur UH-fonden	826 547
Avsatt till UH-fonden	- 353 000
Årets resultat	- 442 905
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 907 576

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 907 576
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 209 538 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 30 642 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Kontorshuset i Västerås

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 032 564	3 030 941
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	28 214	0
Summa rörelseintäkter		3 060 778	3 030 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 009 059	-1 950 607
Planerat underhåll		-826 547	-408 992
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-126 811	-121 575
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-341 027	-341 027
Summa rörelsekostnader		-3 303 444	-2 822 201
Rörelseresultat		-242 666	208 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 426	2 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-202 665	-252 752
Summa finansiella poster		-200 239	-250 530
Årets resultat		-442 905	-41 790
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-353 000	-354 000
Disposition underhållsfond		826 547	408 992
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		473 547	54 992
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		30 642	13 202



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	11 902 167	12 243 194
Mark	Not 10	710 800	710 800
		<u>12 612 967</u>	<u>12 953 994</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 612 967</u>	<u>12 953 994</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	1 108	463
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		1 269 335	1 622 175
Aktuell skattefordran		284 699	290 454
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 307	8 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>109 458</u>	<u>78 955</u>
		<u>1 675 907</u>	<u>2 000 664</u>
Kassa och bank	Not 13	535	535
Summa omsättningstillgångar		<u>1 676 442</u>	<u>2 001 199</u>
Summa tillgångar		<u>14 289 409</u>	<u>14 955 193</u>



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	672 380	672 380
Underhållsfond	1 209 538	1 683 085
	<u>1 881 918</u>	<u>2 355 465</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 350 481	1 918 724
Årets resultat	-442 905	-41 790
	<u>1 907 576</u>	<u>1 876 934</u>
Summa eget kapital	<u>3 789 494</u>	<u>4 232 399</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>9 584 107</u>	<u>9 849 079</u>
	9 584 107	9 849 079
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	275 050	285 128
Övriga kortfristiga skulder	354 231	381 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	42 306	45 147
	Not 18	
	<u>244 221</u>	<u>161 663</u>
	915 808	873 715
Summa skulder	<u>10 499 915</u>	<u>10 722 794</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 289 409</u>	<u>14 955 193</u>

**HSB brf Kontorshuset i Västerås****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad 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.



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 334 971	2 336 040
	Hyrer	705 072	705 843
	Övriga intäkter	0	225
	Bruttoomsättning	3 040 043	3 042 108
	Avgiftsbortfall	0	-1 092
	Hysesbortfall	-7 479	-10 075
		3 032 564	3 030 941
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	28 214	0
		28 214	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	183 773	190 504
	Reparationer	99 154	157 092
	El	129 518	149 775
	Uppvärmning	802 824	749 534
	Vatten	94 164	81 921
	Sophämtning	87 934	102 501
	Övriga avgifter	116 189	108 062
	Förvaltningskostnader	151 352	122 345
	Fastighetsavgift	166 906	161 151
	Övriga driftskostnader	177 245	127 722
		2 009 059	1 950 607
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 500	45 000
	Vicevärdsarvode	48 000	48 000
	Övriga arvoden	5 000	0
	Sociala kostnader	30 311	28 575
		126 811	121 575
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	341 027	341 027
		341 027	341 027
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	2 249	1 898
	Övriga finansiella intäkter	177	324
		2 426	2 222
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	202 665	251 630
	Övriga finansiella kostnader	0	1 122
		202 665	252 752



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 166 235	20 166 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 166 235	20 166 235
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 923 041	-7 582 014
Årets avskrivningar	-341 027	-341 027
Utgående avskrivningar	-8 264 068	-7 923 041
 Bokfört värde	 11 902 167	 12 243 194
 Taxeringsvärde för Inge 9 i Västerås. Värdeår 1976.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 800 000	21 400 000
Byggnad - lokaler	7 000 000	7 200 000
	29 800 000	28 600 000
 Mark - bostäder hyreshus	13 200 000	9 000 000
Mark - lokaler	3 731 000	3 073 000
	16 931 000	12 073 000
 Taxeringsvärde totalt	 46 731 000	 40 673 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	710 800	710 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 800	710 800
 Bokfört värde	 710 800	 710 800



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 108	463			
	<u>1 108</u>	<u>463</u>			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	9 525	7 276			
Övriga fordringar	1 782	1 342			
	<u>11 307</u>	<u>8 618</u>			
Not 13 Kassa och bank					
Handkassa	535	535			
	<u>535</u>	<u>535</u>			
Not 14 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	672 380	1 683 085	1 918 724	-41 790	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-41 790	41 790	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-826 547	826 547		
Avsätt. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		353 000	-353 000		
Årets resultat				-442 905	
Belopp vid årets slut	<u>672 380</u>	<u>1 209 538</u>	<u>2 350 481</u>	<u>-442 905</u>	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	194302	3,24%	2017-09-01	1 830 000	40 000
Stadshypotek AB	201629	2,69%	2018-03-01	1 343 548	40 000
Stadshypotek AB	208635	1,18%	2019-09-01	1 836 600	140 000
Stadshypotek AB	212554	1,19%	2021-06-30	2 394 736	24 816
Stadshypotek AB	212555	1,01%	2020-06-30	1 190 700	19 845
Stadshypotek AB	212556	1,01%	2020-06-30	1 263 573	10 389
				<u>9 859 157</u>	<u>275 050</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 584 107
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					8 483 907
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				13 421 000	13 421 000
Summa ställda säkerheter				<u>13 421 000</u>	<u>13 421 000</u>
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				275 050	285 128
				<u>275 050</u>	<u>285 128</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				13 353	13 981
Källskatt				14 300	13 350
Mervärdesskatt				14 653	17 816
				<u>42 306</u>	<u>45 147</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				218 831	140 590
Upplupna räntekostnader				7 208	3 039
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				18 182	18 034
				<u>244 221</u>	<u>161 663</u>

B



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Västerås, 2017-04-12


Dragan Fotic


Elindor Loikas


Elsebeth Deikenfors


Lennart Svensson


Håkan Nytorp


Stefan Bode

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18


Birgitta Ohlson

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevislon AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kontorshuset, org.nr. 778000-3179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kontorshuset för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas 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 revisorsd 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda anlagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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, förfälskning, 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 anlagandet 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Kontorshuset för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

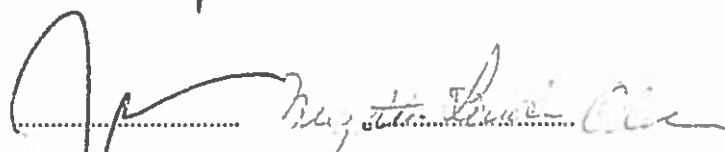
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Västerås den

18/14 2017



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

HSB brf Kontorshuset i Västerås

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2016-12-31	2015-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	1 622 710	1 699 457
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 060 778	3 030 941
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	2 426	2 222
Minskning av fordringar	0	12 229
Ökning av korta skulder	52 171	0
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	3 115 375	3 045 392
Utbetalningar		
Driftskostnader	-2 009 059	-1 950 607
Underhåll enligt plan	-826 547	-408 992
Personalkostnader	-126 811	-121 575
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-202 665	-252 752
Ökning av fordringar	-28 083	0
Minskning av korta skulder	0	-165 908
Amortering av lån	-275 050	-222 306
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-3 468 214	-3 122 140
Summan av kassaflödet	-352 840	-76 748
Likvida medel vid årets slut	1 269 870	1 622 710

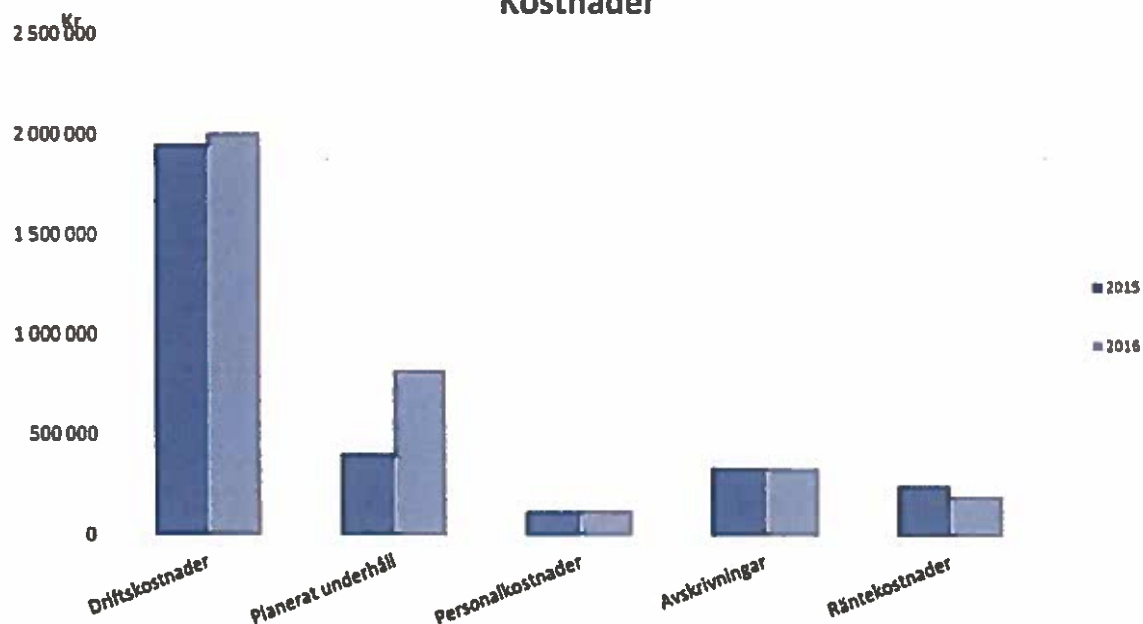




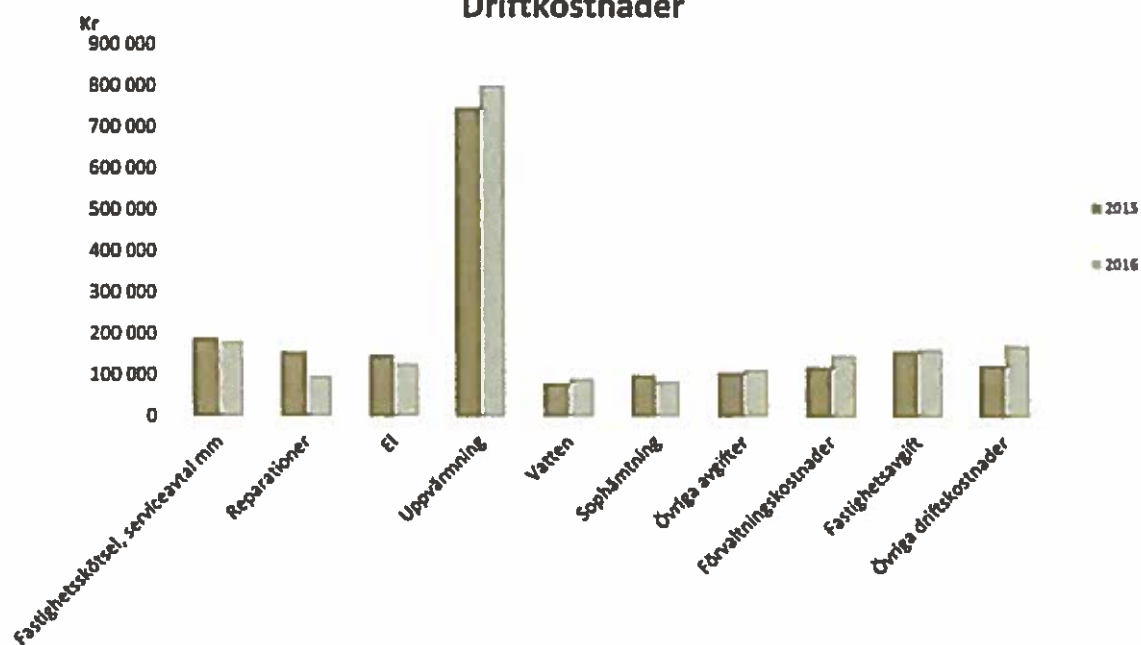
Org Nr: 778000-3179

HSB bnf Kontorshuset i Västerås

Kostnader



Driftskostnader



Brf Kontorshuset - Motioner till årsstämman 2017

Motion 1

- a) Innehavaren kan inte hyra ut sin P- eller garageplats om den inte behövs till den egna bilen. Platserna ska återlämnas till den kö som finns.

Styrelsens svar: Det är inte tillåtet att hyra ut sin plats i 2.a hand. Det regleras av hyreskontraktet för platsen.

- b) Om kö finns ska styrelsen offentliggöra detta genom anslag eller på hemsida.

Styrelsens svar: Precis som med alla platser så ställer man sig i kö om man vill ha en plats, byta plats eller ha en till plats. Om det blir en plats ledig så tillfrågas nästa person i kön.

Motion 2

När P-plats eller garageplats blir ledig har byteskö företräde före nyanmälda.

Styrelsens svar: Ja, självklart. Så fungerar det nu.

Motion 3

Endast lägenhetsinnehavare, som bor i huset och företagare med bostadsrätt i fastigheten äger rätt att hyra P- och garageplats. Gäller även hyresgäster i av Brf ägda lokaler.

Styrelsens svar: Endast medlem i föreningen och med behov av plats äger rätt att hyra P- och garageplats. Undantagen från den regeln är 1 P-plats till Röda Korset och garageplats 12 som är framför varuintaget till hyriokalen i källaren (Hobbyprylar).

Styrelsens kommentar till Motion 1 t.o.m. Motion 3 som handlar om parkering samt garage, vi har tagit fram en nedskriven policy som är tänkt att vara ett rättesnöre/information till hur vi hanterar P-plats och garageplatser.

Motion 4

Ledamot i styrelsen skall vara bosatt i fastigheten, dock kan företagare med bostadsrätt som är verksamma i fastigheten ingå i styrelsen.

Styrelsens svar: Ledamot i styrelsen skall vara medlem i föreningen

Motion 5

Vicevärden skall vara fristående från styrelsen, vicevärd som ingår i styrelsen är jävig.

Styrelsens svar: Vicevärden bör ej vara med i styrelsen om det är möjligt. Vicevärd som ingår i styrelsen är jävig enbart när frågor gällande dennes ersättning eller arbetsomfattning bestäms.

Motion 6

Styrelsen kan adjungera lägenhetsinnehavare (boende i fastigheten) till styrelsen i sakfrågor gällande fastigheten.

Styrelsens svar: Styrelsen kan adjungera medlem i föreningen till styrelsen i sakfrågor.

Adjungerad styrelseledamot - En sådan person väljs för att tillfälligt hjälpa till och ge råd. Har rätt att yttra sig men saknar rösträtt. Har speciell kompetens/information som är värdefull för föreningen.