



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontorshuset i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 12 st p-platser och 2 st MC-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägg ingår.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen framflyttas till 2018.
Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Fastighetsskötsel och lokalvård 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 62 (61) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 7 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Dragan Fotic	Ordförande
Olle Schölin	Vice ordförande
Lennart Brandt	Sekreterare
Johnny Forsberg	Ledamot
Erik Levander	Ledamot
Elsebeth Dellenfors	Ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå är Dragan Fotic och Olle Schölin.

Firmatecknare har varit Johnny Forsberg , Lennart Brandt, Arne Johansson och Dragan Fotic, två i förening.

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Vicevärd

Arne Johansson har varit vicevärd.

Revisor

Revisor har varit Birgitta Linder Ohlson med Birgitta Danielsson 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 Dragan Fotic med Lennart Brandt som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15 i Wasakällaren. På stämman deltog 22 (22) medlemmar.

Föreningen har hållit en extrastämma 2017-11-01 i Wasakällaren där 17 medlemmar deltog och där första beslutet om antagande nya stadgar togs.

Underhåll och investeringar

Under året har en del underhåll utförts. Bland annat har föreningen justerat ventilationen i garaget, installerat en ny dörr från vinden ut på taket. Översyn av fönster och balkongdörrar. Justering av belysning på olika håll i fastigheten. Byte av fläkt på vinden, installation av lås på piskvindens dörr och installation av ny garageport.

Kommande underhåll är linjemarkering av parkeringsplatser och fönsterbyten vid restaurangens lastkaj, målning, byte av teknik i undercentral, värmeväxlare samt byte av dräneringspumpar .



Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 357 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 574 029 kr. Under året har föreningen amorterat 285 128 kr.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter både för 2017 och 2018. 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.

Föreningens sekreterare har gått en sekreterarutbildning
Under 2017 har styrelsen delat ut informationsblad vid sex tillfällen.
Ett medlemsmöte hölls i samband med föreningens stämma 2017-05-15.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	3 049	3 061	3 031	3 036	3 037
Resultat efter finansiella poster tkr	162	-443	-42	23	167
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	28%	27%	28%	28%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	707	707	708	707	707
Bankskuld kr/m ²	2 900	2 986	3 070	3 137	3 194
Räntekostnader kr/m ²	49	61	77	89	103
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	20%	21%	25%	25%	26%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	108	107	107	104	95



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 380	1 209 538	2 350 481	-442 905
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-442 905	442 905
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-185 468	185 468	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		357 000	-357 000	
Årets resultat				161 804
Belopp vid årets slut	672 380	1 381 070	1 736 044	161 804

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 907 576
Disponerat ur UH-fonden	185 468
Avsatt till UH-fonden	- 357 000
Årets resultat	161 804
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 897 848

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 897 848
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 381 070 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -9 728 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

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 049 121	3 032 564
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	28 214
Summa rörelseintäkter		3 049 121	3 060 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 099 315	-2 009 059
Planerat underhåll		-185 468	-826 547
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-101 330	-126 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-341 027	-341 027
Summa rörelsekostnader		-2 727 140	-3 303 444
Rörelseresultat		321 982	-242 666
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16	2 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-160 194	-202 665
Summa finansiella poster		-160 178	-200 239
Årets resultat		161 804	-442 905
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-357 000	-353 000
Disposition underhållsfond		185 468	826 547
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-171 532	473 547
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-9 728	30 642



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	11 561 140	11 902 167
Mark	Not 10	710 800	710 800
		<u>12 271 940</u>	<u>12 612 967</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 271 940</u>	<u>12 612 967</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	0	1 108
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		1 162 312	1 269 335
Aktuell skattefordran		282 490	284 699
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	337 462	11 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>145 018</u>	<u>109 458</u>
		<u>1 927 282</u>	<u>1 675 907</u>
Kassa och bank	Not 13	535	535
Summa omsättningstillgångar		<u>1 927 817</u>	<u>1 676 442</u>
Summa tillgångar		<u>14 199 757</u>	<u>14 289 409</u>



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14	
Insatser	672 380	672 380
Underhållsfond	1 381 070	1 209 538
	<u>2 053 450</u>	<u>1 881 918</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 736 044	2 350 481
Årets resultat	161 804	-442 905
	<u>1 897 848</u>	<u>1 907 576</u>
Summa eget kapital	<u>3 951 298</u>	<u>3 789 494</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>9 298 901</u>	<u>9 584 107</u>
	9 298 901	9 584 107
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	275 128	275 050
Övriga kortfristiga skulder	434 129	354 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	15 782	42 306
	Not 18	
	<u>224 519</u>	<u>244 221</u>
	949 558	915 808
Summa skulder	<u>10 248 459</u>	<u>10 499 915</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 199 757</u>	<u>14 289 409</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	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 334 972	2 334 971
Hyror	716 299	705 072
Övriga intäkter	0	0
Bruttoomsättning	3 051 271	3 040 043
Hysesbortfall	-2 150	-7 479
	3 049 121	3 032 564
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	28 214
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	202 457	183 773
Reparationer	113 148	99 154
El	123 794	129 518
Uppvärmning	781 931	802 824
Vatten	95 235	94 164
* Sophämtning	217 798	87 934
Övriga avgifter	116 681	116 189
Förvaltningskostnader	135 487	151 352
Fastighetsavgift	169 115	166 906
Övriga driftskostnader	143 669	177 245
	2 099 315	2 009 059
* (höjning beror på retroaktiva avgifter och höjda kvartalsavgifter)		
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	21 200	43 500
Vicevärdsarvode	48 000	48 000
Övriga arvoden	18	5 000
Revisorsarvode	9 000	0
Sociala kostnader	23 112	30 311
	101 330	126 811
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	4	2 249
Övriga finansiella intäkter	12	177
	16	2 426
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	160 194	202 665
	160 194	202 665



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 166 235	20 166 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 166 235	20 166 235
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 264 068	-7 923 041
Årets avskrivningar	-341 027	-341 027
Utgående avskrivningar	-8 605 095	-8 264 068
Bokfört värde	11 561 140	11 902 167
Taxeringsvärde för Inge 9 i Västerås. Värdeår 1976.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 800 000	22 800 000
Byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
	29 800 000	29 800 000
Mark - bostäder hyreshus	13 200 000	13 200 000
Mark - lokaler	3 731 000	3 731 000
	16 931 000	16 931 000
Taxeringsvärde totalt	46 731 000	46 731 000
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

2017-12-31

2016-12-31

Not 11

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0

1 108

0

1 108

Not 12

Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

Övriga fordringar

335 227

9 525

2 235

1 782

337 462

11 307

Not 13

Kassa och bank

Handkassa

535

535

535

535

Not 14

Eget kapital

Insatser

Underh.-
fond

Balanserat
resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

672 380

1 209 538

2 350 481

-442 905

Omföring av årets resultat enligt årsstämma

-442 905

442 905

Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut

-185 468

185 468

Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut

357 000

-357 000

Årets resultat

161 804

Belopp vid årets slut

672 380

1 381 070

1 736 044

161 804

Not 15

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Stadshypotek AB

201629

2,66%

2018-03-01

1 303 548

40 000

Stadshypotek AB

208635

1,18%

2019-09-01

1 696 600

140 000

Stadshypotek AB

212554

1,19%

2021-06-30

2 369 920

24 816

Stadshypotek AB

212555

1,01%

2020-06-30

1 164 240

26 460

Stadshypotek AB

212556

1,01%

2020-06-30

1 249 721

13 852

Stadshypotek AB

216135

1,32%

2022-09-01

1 790 000

30 000

9 574 029

275 128

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 298 901

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

8 198 389

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

13 421 000

13 421 000

varav frigjorda

0

0

Summa ställda säkerheter

13 421 000

13 421 000

Not 16

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

275 128

275 050

275 128

275 050

Not 17

Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter

Källskatt

Mervärdesskatt

1 267

13 353

1 200

14 300

13 315

14 653

15 782

42 306

Not 18

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

Upplupna räntekostnader

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

198 538

218 831

7 021

7 208

18 960

18 182

224 519

244 221



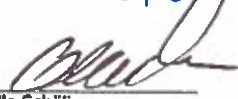
HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Västerås, 2018-04-05


Olle Schölin


Dragan Fotić

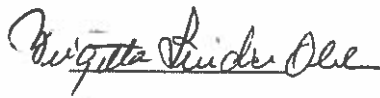

Elsebeth Dellenfors

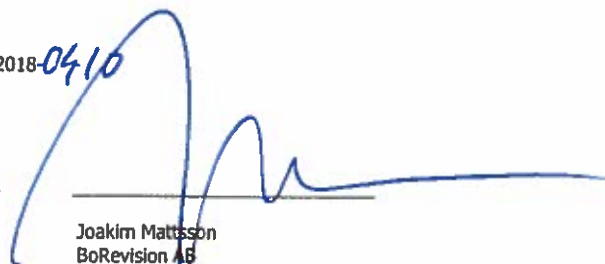

Erik Levander


Johnny Forsberg


Lennart Brandt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10


Birgitta Linder Ohlson
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kontorshuset i Västerås 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 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. Revisoremans 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. De 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 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 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 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 Kontorshuset i Västerås 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 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.

10/4 &
Västerås den 5 / 4 2018

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Birgitta Linder Ohlson

Av föreningen vald revisor

HSB brf Kontorshuset i Västerås

Likviditetsanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	1 269 870	1 622 710
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	3 049 121	3 060 778
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	16	2 426
Minskning av fordringar	0	0
Ökning av korta skulder	33 672	52 171
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	3 082 809	3 115 375
Utbetalningar		
Driftskostnader	-2 099 315	-2 009 059
Underhåll enligt plan	-185 468	-826 547
Personalkostnader	-101 330	-126 811
Köp av anläggningstillgångar	0	0
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-160 194	-202 665
Ökning av fordringar	-358 397	-28 083
Minskning av korta skulder	0	0
Amortering av lån	-285 128	-275 050
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-3 189 832	-3 468 214
Summan av kassaflödet	-107 023	-352 840
Likvida medel vid årets slut	1 162 847	1 269 870

