



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontorshuset i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 2018-08-07.

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägg ingår.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts 2018-05-08.
Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Västmanlands Fastighetskötsel AB respektive 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
Grind innergård	2018



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 64 (62) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 10 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Olle Schölin	Ordförande
Erik Levander	Vice ordförande (avflyttad 2018-08-31)
Lennart Brandt	Sekreterare
Johnny Forsberg	Ledamot
Lars-Göran Nilsson	Ledamot
Elsebeth Dellenfors	Ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå är Lennart Brandt, Johnny Forsberg.

Firmatecknare har varit Johnny Forsberg , Lennart Brandt, Arne Johansson och Olle Schölin, två i förening.

Under året har styrelsen hållit 8 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 Olle Schölin med Lennart Brandt som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14 i Wasakällaren. På stämman deltog 25 (22) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Reparation av golv på piskvinden, byte av fönster mot Vasagatan för restaurangen, byte av dörrar vid restaurangens entre från Vasagatan och vid lastkaj. Byte av plåt över skärmtak, skifferplattor vid entreer Vasagatan 26 A (planeras även vid 26 B). Kameror i garaget har installerats. Linjemålning i garage och vid uteparkeringar, installation av nödutrymningsdörr mellan restaurangkällaren och cykelboden. En grind har installerats vid infarten till innergården som delas med grannfastigheterna.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 401 000 kronor.

Kontrakt med övriga föreningar angående delad betalning för snöröjning har aktiverats. Kontrakt med Inspira rörande städning och snöröjning har uppdaterats. Initiering av bättre



belysning både utanför och i miljöboden. Förestående renovering av avloppsledning i källaren. Andra inplanerade åtgärder enligt underhållsplanen är målning av fönster, golv i källare, byte av teknik i undercentral, värmeväxlare, ventiler, expansionskärl mm.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 288 901 kr. Under året har föreningen amorterat 285 128 kr.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2018 och inför 2019 höjdes avgiften med 1 %. Den genomsnittliga avgiftsnivån uppgår till 714 kr per kvm lägenhetsyta.

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

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.

4 st informationsblad är utdelade till föreningens medlemmar. Även information på anslagstavlor och i informationspärm förnyad.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	3 155	3 049	3 061	3 031	3 036
Resultat efter finansiella poster tkr	-291	162	-443	-42	23
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	26%	28%	27%	28%	28%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	707	707	707	708	707
Bankskuld kr/m ²	2 813	2 899	2 986	3 070	3 137
Räntekostnader kr/m ²	36	49	61	77	89
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	20%	20%	21%	25%	25%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	121	108	107	107	104



Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	3 154 914
Rörelsekostnader (-)	-3 326 072
Finansiella poster (-)	-119 744
Årets resultat	-290 902
Avskrivningar (+)	348 337
Planerat underhåll (+)	603 286
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	660 721

Årets sparande per kvm total yta

122

Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 380	1 381 070	1 736 044	161 804
Omföring av årets resultat enl årsstämma			161 804	-161 804
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-603 286	603 286	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		401 000	-401 000	
Årets resultat				-290 902
Belopp vid årets slut	672 380	1 178 784	2 100 134	-290 902



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 897 848
Disponerat ur UH-fonden	603 286
Avsatt till UH-fonden	- 401 000
Årets resultat	- 290 902
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 809 232

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 809 232
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 178 784 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -88 616 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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 154 914	3 049 121
Summa rörelseintäkter		3 154 914	3 049 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 272 739	-2 099 315
Planerat underhåll		-603 286	-185 468
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-101 710	-101 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-348 337	-341 027
Summa rörelsekostnader		-3 326 072	-2 727 140
Rörelseresultat		-171 158	321 982
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-119 744	-160 194
Summa finansiella poster		-119 744	-160 178
Årets resultat		-290 902	161 804
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-401 000	-357 000
Disposition underhållsfond		603 286	185 468
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		202 286	-171 532
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-88 616	-9 728

**HSB brf Kontorshuset i Västerås****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 11 359 009 11 561 140

Mark

Not 9 710 800 710 800

12 069 809 12 271 940

Summa anläggningstillgångar

12 069 809 12 271 940**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10 318 446 0

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

640 586 1 162 312

Aktuell skattefordran

281 456 282 490

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 462 718 337 462

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

127 153 145 0181 830 360 1 927 282

Kassa och bank

Not 12 535 535

Summa omsättningstillgångar

1 830 895 1 927 817**Summa tillgångar****13 900 704 14 199 757**



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	672 380	672 380
Underhållsfond	1 178 784	1 381 070
	<u>1 851 164</u>	<u>2 053 450</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 100 134	1 736 044
Årets resultat	-290 902	161 804
	<u>1 809 232</u>	<u>1 897 848</u>
Summa eget kapital	<u>3 660 396</u>	<u>3 951 298</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>9 003 773</u>	<u>9 298 901</u>
	9 003 773	9 298 901
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 285 128	275 128
Leverantörsskulder	226 037	434 129
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 7 548	15 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>717 821</u>	<u>224 519</u>
	1 236 534	949 558
Summa skulder	<u>10 240 307</u>	<u>10 248 459</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 900 704</u>	<u>14 199 757</u>

**HSB brf Kontorshuset i Västerås**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-290 902	161 804
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	348 337	341 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	57 435	502 831
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-424 804	-358 397
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	276 976	33 672
Kassaflöde från löpande verksamhet	-90 392	178 105
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter (grind)	-146 206	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-146 206	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-285 128	-285 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-285 128	-285 128
Årets kassaflöde	-521 726	-107 023
Likvida medel vid årets början	1 162 847	1 269 870
Likvida medel vid årets slut	641 121	1 162 847

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**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 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.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 334 973	2 334 972
	Hyrer	721 253	716 299
	Övriga intäkter	98 688	0
	Bruttoomsättning	3 154 914	3 051 271
	Hyresbortfall	0	-2 150
		3 154 914	3 049 121
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	288 516	202 457
	Reparationer	150 072	113 148
	El	126 301	123 794
	Uppvärmning	794 263	781 931
	Vatten	93 264	95 235
	* Sophämtning	152 967	217 798
	Övriga avgifter	126 136	116 681
	Förvaltningskostnader	227 777	135 487
	Fastighetsavgift	170 149	169 115
	Övriga driftskostnader	143 294	143 669
		2 272 739	2 099 315
* (höjning år 2017 beror på retroaktiva avgifter och höjda kvartalsavgifter)			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	26 297	21 200
	Vicevärdsarvode	48 000	48 000
	Övriga arvoden	1 000	18
	Revisorsarvode	3 000	9 000
	Sociala kostnader	23 413	23 112
		101 710	101 330
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	348 337	341 027
		348 337	341 027
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	4
	Övriga finansiella intäkter	0	12
		0	16
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	119 744	160 194
		119 744	160 194

**HSB brf Kontorshuset i Västerås**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 166 235	20 166 235
Årets investeringar (grind innergård)	146 206	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 312 441	20 166 235
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 605 095	-8 264 068
Årets avskrivningar	-348 337	-341 027
Utgående avskrivningar	-8 953 432	-8 605 095
Bokfört värde	11 359 009	11 561 140
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 9 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	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	318 446	0
	318 446	0

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	425 887	335 227
Övriga fordringar	36 831	2 235
	462 718	337 462

Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	535	535
	535	535

Not 13 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 380	1 381 070	1 736 044	161 804
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			161 804	-161 804
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-603 286	603 286	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		401 000	-401 000	
Årets resultat				-290 902
Belopp vid årets slut	672 380	1 178 784	2 100 134	-290 902

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	208635	1,18%	2019-09-01	1 556 600	140 000
Stadshypotek AB	212554	1,19%	2021-06-30	2 345 104	24 816
Stadshypotek AB	212555	1,01%	2020-06-30	1 137 780	26 460
Stadshypotek AB	212556	1,01%	2020-06-30	1 235 869	13 852
Stadshypotek AB	216135	1,32%	2022-09-01	1 750 000	40 000
Stadshypotek AB	217724	1,55%	2023-03-01	1 263 548	40 000
				9 288 901	285 128

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 003 773**
 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 7 863 261

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 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	285 128	275 128
	285 128	275 128

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	1 280	1 267
Källskatt	1 200	1 200
Mervärdesskatt	0	13 315
Övriga kortfristiga skulder	5 068	0
	7 548	15 782

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	578 675	198 538
Upplupna räntekostnader	5 693	7 021
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 453	18 960
	717 821	224 519

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



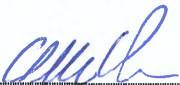
HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter

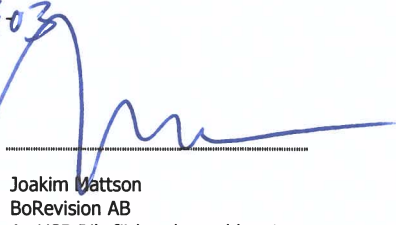
2018-12-31

2017-12-31

Västerås, 2019-04-03


Olle Schölin
Elisbeth Dellenforsslutad 2018-08-31
Erik Levander
Johnny Forsberg
Lars-Göran Nilsson
Lennart Brandt

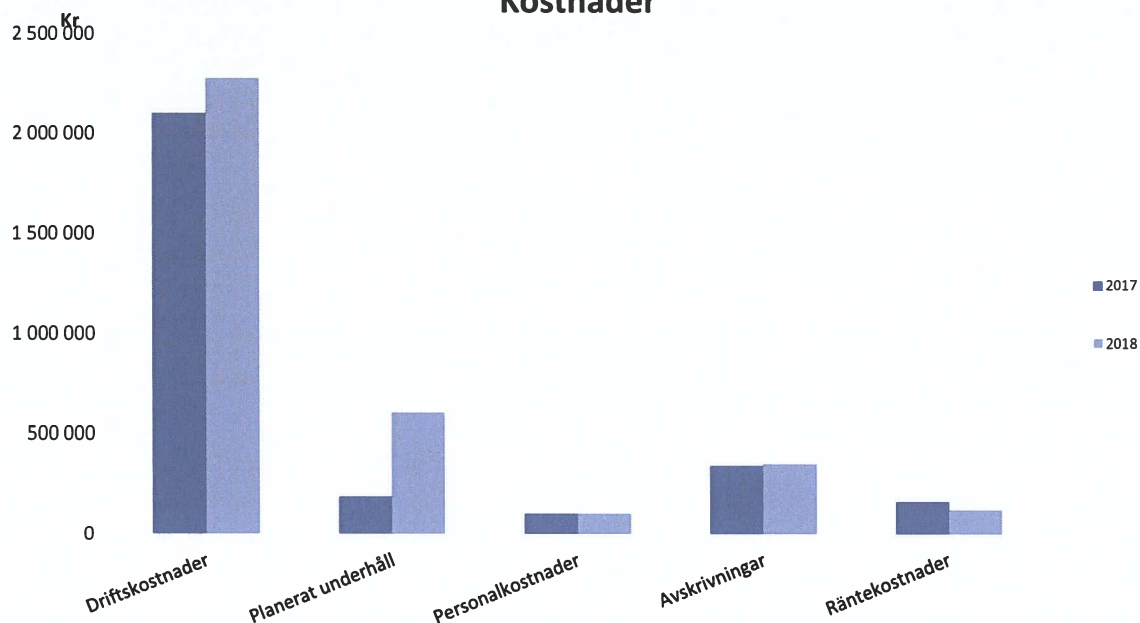
Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-03


Birgitta Linder Ohlson
Av stämman vald revisor
Joakim Mattson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

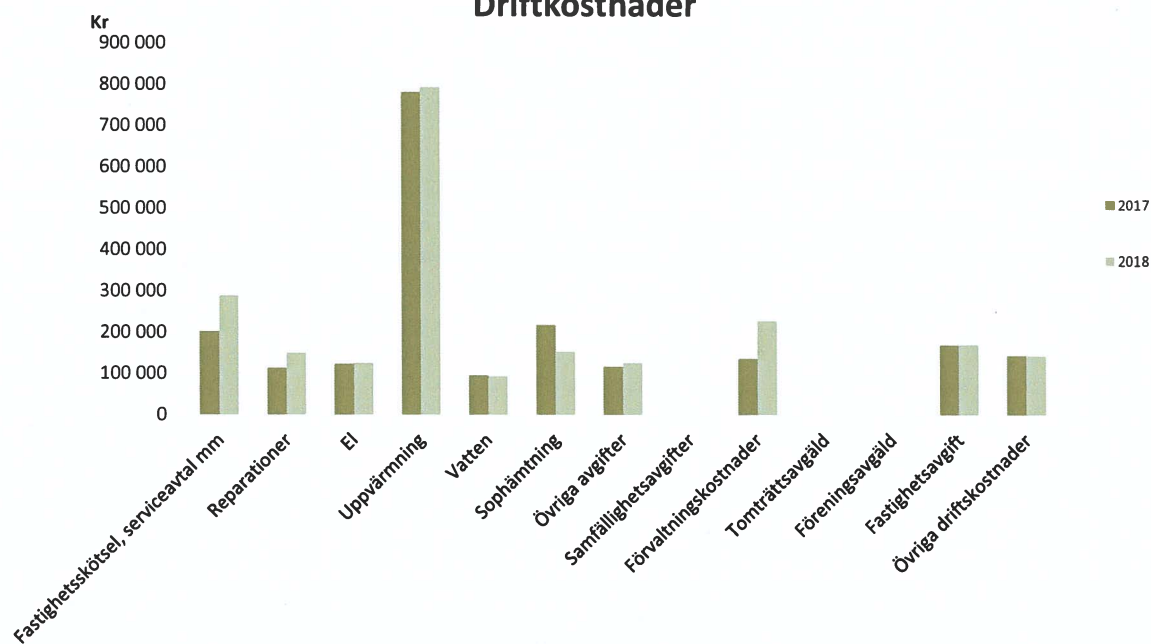


HSB brf Kontorshuset i Västerås

Kostnader



Driftkostnader



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 räkenskapsår 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

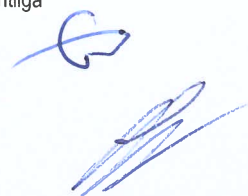
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 räkenskapsår 2018 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. Revisorn 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:

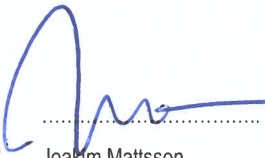
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 3 / 4 2019



Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Birgitta Linder Ohlsson

Av föreningen vald revisor

