



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontorshuset i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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, 5 st lokaler med hyresrätt, 23 st garageplatser samt 12 st p-platser och 2 st MC-platser.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring under år 2019 där även bostadsrättstillägg ingår. År 2020 är föreningen försäkrad i Folksam.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utförs år 2020.
Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Fastighetsskötsel och lokalvård har skötts av Västmanlands Fastighetsskötsel AB respektive Västmanlands Städ & Flyttjänst AB. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

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 63 (64) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 5 (10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Olle Schölin	Ordförande
Lars-Göran Nilsson	Vice ordförande
Lennart Brandt	Sekreterare
Maja Lindh	Ledamot
Alfred Lindblad	Ledamot
Niklas Zettergren	Ledamot
Elsebeth Dellenfors	Ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå är Lennart Brandt, Lars-Göran Nilsson och Olle Schölin

Firmatecknare har varit Lars-Göran Nilsson, Lennart Brandt, Arne Johansson och Olle Schölin, två i förening.

Under året har styrelsen hållit 9 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 styrelsen.

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 2019-05-15 på Hotell Västerås i frukostmatsalen. På stämman deltog 24 (25) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har utförts Stamspolning av avlopp i bostadsrättslägenheter, uppsnyggning av entréer på olika sätt, renovering av avloppsrör i källaren, bättringsmålning av hiss och källardörrar, installation av toalett vid bastun. Problem med grinden har åtgärdats under året.

Kommande planerade underhåll är målning av källargolv, diverse byten av komponenter i värmecentral samt komplettering av renovering avloppsrör i källaren.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 374 000 kronor.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 003 773 kr. Under året har föreningen amorterat 285 128 kr.

År 2019 höjdes avgiften med 1 % och inför år 2020 höjdes avgifterna med 2 %. Den genomsnittliga avgiftsnivån uppgår till 480 kr per kvm lägenhetsyta och 648 kr per kvm för bostadsrättslokaler.

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 Mälardalarna.

4 st informationsblad är utdelade till föreningens medlemmar. Även information på anslagstavlor och i informationspärm förnyad.
Föreningen har en egen hemsida.

Medlemsmöten har hållits i maj 2019 och oktober 2019.
Under året har det pågått ett ärende som har hanterats av jurister.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 229	3 155	3 049	3 061	3 031
Resultat efter finansiella poster tkr	-1033	-291	162	-443	-42
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	20%	26%	28%	27%	28%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	714	707	707	707	708
Bankskuld kr/m ²	2 727	2 813	2 899	2 986	3 070
Räntekostnader kr/m ²	33	36	49	61	77
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	17%	20%	20%	21%	25%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	113	121	108	107	107



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 380	1 178 784	2 100 134	-290 902
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-290 902	290 902
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 186 637	1 186 637	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		374 000	-374 000	
Årets resultat				-1 032 661
Belopp vid årets slut	672 380	366 147	2 621 869	- 1032661

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 809 232
Disponerat ur UH-fonden	1 186 637
Avsatt till UH-fonden	- 374 000
Årets resultat	<u>-1 032 661</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 589 209

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 589 209
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 366 147 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir – 220 024 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 228 544	3 154 914
Summa rörelseintäkter		3 228 544	3 154 914
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 491 188	-2 272 739
Planerat underhåll	Not 4	-1 186 637	-603 286
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-125 883	-101 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-348 337	-348 337
Summa rörelsekostnader		-4 152 045	-3 326 072
Rörelseresultat		-923 501	-171 158
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-109 160	-119 744
Summa finansiella poster		-109 160	-119 744
Årets resultat		-1 032 661	-290 902
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-374 000	-401 000
Disposition underhållsfond		1 186 637	603 286
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		812 637	202 286
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-220 024	-88 616



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 8 11 010 672 11 359 009

Mark

Not 9 710 800 710 800

11 721 472 12 069 809

Summa anläggningstillgångar

11 721 472 12 069 809

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10 4 418 318 446

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

993 200 640 586

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 601 054 744 174

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

115 726 127 153

1 714 398 1 830 360

Kassa och bank

Not 12 535 535

Summa omsättningstillgångar

1 714 933 1 830 895

Summa tillgångar

13 436 405 13 900 704



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	672 380	672 380
Underhållsfond	366 147	1 178 784
	<u>1 038 527</u>	<u>1 851 164</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 621 869	2 100 134
Årets resultat	-1 032 661	-290 902
	<u>1 589 209</u>	<u>1 809 232</u>
Summa eget kapital	<u>2 627 736</u>	<u>3 660 396</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>5 149 020</u>	<u>9 003 773</u>
	5 149 020	9 003 773
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	3 854 753	285 128
Övriga kortfristiga skulder	291 638	226 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	18 291	7 548
	Not 17	
	<u>1 494 967</u>	<u>717 821</u>
	5 659 649	1 236 534
Summa skulder	<u>10 808 669</u>	<u>10 240 307</u>
Summa eget kapital och skulder	13 436 405	13 900 704

**HSB brf Kontorshuset i Västerås**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 032 661	-290 902
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	348 337	348 337
Kassaflöde från löpande verksamhet	-684 324	57 435
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	468 575	-424 804
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	853 490	276 976
Kassaflöde från löpande verksamhet	637 741	-90 392
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter(grind)	0	-146 206
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-146 206
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-285 128	-285 128
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-285 128	-285 128
Årets kassaflöde	352 613	-521 726
Likvida medel vid årets början	641 121	1 162 847
Likvida medel vid årets slut	993 735	641 121

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 358 348	2 334 973
Hyrer	768 730	721 253
Övriga intäkter	137 848	98 688
Bruttoomsättning	3 264 926	3 154 914
Hyesrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyesbortfall	-36 322	0
	3 228 544	3 154 914
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	296 116	288 516
Reparationer	297 009	150 072
El	150 758	126 301
Uppvärmning	791 194	794 263
Vatten	106 804	93 264
Sophämtning	191 571	152 967
Övriga avgifter	127 594	126 136
Förvaltningskostnader	157 228	227 777
Fastighetsavgift	216 719	170 149
Övriga driftskostnader	156 195	143 294
	2 491 188	2 272 739
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	1 186 637	603 286
	1 186 637	603 286
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	51 480	26 297
Vicevärdsarvode	53 000	48 000
Övriga arvoden	500	1 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	500	0
Sociala kostnader	17 403	23 413
	125 883	101 710
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	348 337	348 337
	348 337	348 337
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	108 939	119 744
Övriga finansiella kostnader	221	0
	109 160	119 744

**HSB brf Kontorshuset i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 312 441	20 166 235
Årets nyanskaffning	0	146 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 312 441	20 312 441
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 953 432	-8 605 095
Årets avskrivningar	-348 337	-348 337
Utgående avskrivningar	-9 301 769	-8 953 432
Bokfört värde	11 010 672	11 359 009
Taxeringsvärde för Inge 9 i Västerås. Värdeår 1976.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 200 000	22 800 000
Byggnad - lokaler	10 000 000	7 000 000
	33 200 000	29 800 000
Mark - bostäder hyreshus	14 800 000	13 200 000
Mark - lokaler	5 200 000	3 731 000
	20 000 000	16 931 000
Taxeringsvärde totalt	53 200 000	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		2019-12-31	2018-12-31			
Not 10	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 418	318 446			
		4 418	318 446			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	234 886	281 456			
	Skattekonto	364 293	425 887			
	Övriga fordringar	1 875	36 831			
		601 054	744 174			
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	1 178 784	2 100 134	-290 902	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-290 902	290 902	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 186 637	1 186 637		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		374 000	-374 000		
	Årets resultat				-1 032 661	
	Belopp vid årets slut	672 380	366 147	2 621 869	-1 032 661	
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	212554	1,19%	2021-06-30	2 320 288	24 816
	Stadshypotek AB	212555	1,01%	2020-06-30	1 111 320	26 460
	Stadshypotek AB	212556	1,01%	2020-06-30	1 222 017	13 852
	Stadshypotek AB	216135	1,32%	2022-09-01	1 710 000	40 000
	Stadshypotek AB	217724	1,55%	2023-03-01	1 223 548	40 000
	Stadshypotek AB	223245	0,61%	2020-09-01	1 416 600	140 000
					9 003 773	285 128
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 149 020	
	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					7 578 133
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	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	285 128
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 569 625	0
					3 854 753	285 128
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				485	1 280
	Källskatt				1 350	1 200
	Mervärdesskatt				16 456	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	5 068
					18 291	7 548
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				398 677	578 675
	Upplupna räntekostnader				6 240	5 693
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				1 090 050	133 453
					1 494 967	717 821
Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Västerås, 2020-0430

Alfred Lindblad

Olle Schölin

Elsebeth Dellenfors

Lars-Göran Nilsson

Lennart Brandt

Maja Lind

Niklas Zettergren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-0705

Birgitta Linder Ohlson
Av stämman vald revisorJoakim 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 2019.

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 2019 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.

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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2019 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Västerås den 5/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Birgitta Linder Ohlson

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kontorshuset i Västerås



93

KR/KVM

SPARANDE



1669

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



194

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



714

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

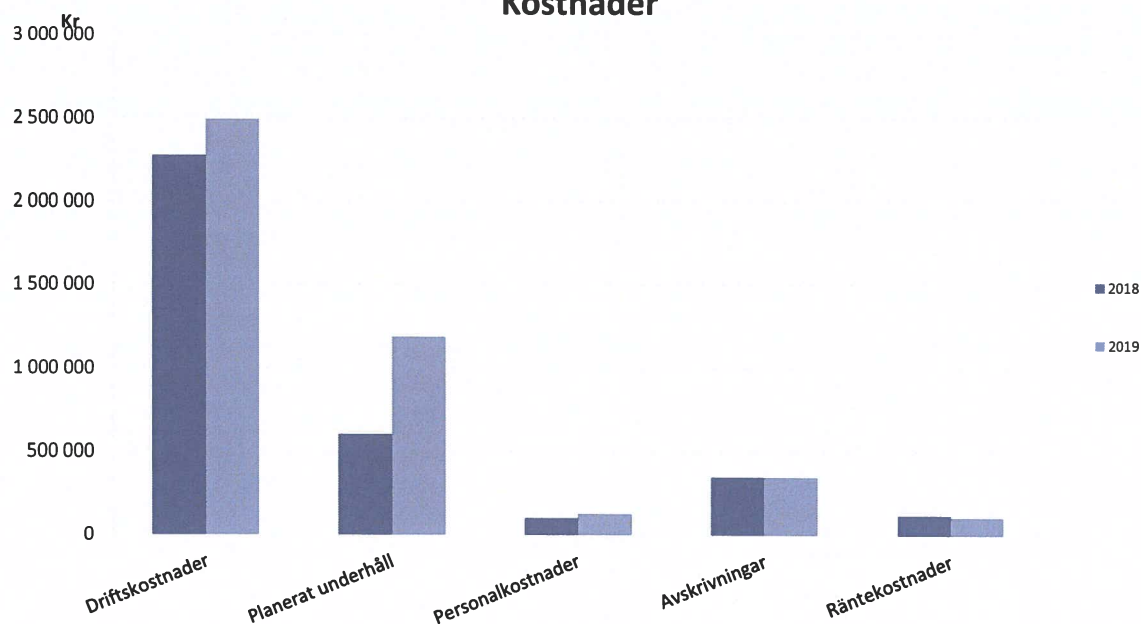
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 93 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1669 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 194 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 714 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

