



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontorshuset i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 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, 21 st garageplatser samt 12 st p-platser och 4 st MC-platser.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam Försäkring under år 2020 där även bostadsrättstillägg ingår, samma även år 2021.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har ej utförts men är planerad till år 2021. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Fastighetsskötsel och lokaltvård har skötts av Västmanlands Fastighetskötsel 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 66 (63) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 6 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Olle Schölin	Ordförande
Lars-Göran Nilsson	Vice ordförande
Lennart Brandt	Sekreterare
Isabel Alvarez	Ledamot
Johnny Norrman	Ledamot
Elsebeth Dellenfors	Ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå är Lennart Brandt, Isabel Alvarez och Johnny Norrman.

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 en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit Olle Schölin med Lennart Brandt som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17 på terrassen. På stämman deltog 18 (24) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Golven i källarkorridorerna och tvättstugan har målats om. Inredningen i duschutrymmet och bastun har kompletterats. Renoveringen av avloppsrör (källaren och från Terrassen) har färdigställts. Ytterligare belysning har installerats på Terrassen. Entrén till Vasagatan 26 A har målats om och eluttag har installerats vid samtliga entréer.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 420 000 kronor.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 979 317 kr. Föreningen har tagit ett nytt lån under år 2020 på 1,3 miljoner. Under året har föreningen amorterat 324 456 kr.

ÅR 2020 höjdes avgifterna med 2 %. År 2021 höjdes avgifterna med 2,5 %. Den genomsnittliga avgiftsnivån uppgår till 501 kr per kvm lägenhetsyta och 692 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 och en egen e-postadress
vicevard.kontorshuset@gmail.com

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 243	3 229	3 155	3 049	3 061
Resultat efter finansiella poster tkr	159	-1 033	-291	162	-443
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	21%	20%	26%	28%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	729	714	707	707	707
Bankskuld kr/m ²	3 022	2 727	2 813	2 899	2 986
Räntekostnader kr/m ²	33	33	36	49	61
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	19%	17%	20%	20%	21%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	127	113	121	108	107



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 380	366 147	2 621 869	-1 032 661
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-1 032 661	1 032 661
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-334 715	334 715	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		420 000	-420 000	
Årets resultat				159 349
Belopp vid årets slut	672 380	451 432	1 503 924	159 349

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 589 209
Disponerat ur UH-fonden	334 715
Avsatt till UH-fonden	- 420 000
Årets resultat	<u>159 349</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 663 273

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 663 273
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 451 432 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 74 064 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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 242 780	3 228 544
Summa rörelseintäkter		3 242 780	3 228 544
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 127 200	-2 491 188
Planerat underhåll	Not 4	-334 715	-1 186 637
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-163 945	-125 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-348 337	-348 337
Summa rörelsekostnader		-2 974 198	-4 152 045
Rörelseresultat		268 582	-923 501
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-109 233	-109 160
Summa finansiella poster		-109 233	-109 160
Årets resultat		159 349	-1 032 661
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-420 000	-374 000
Disposition underhållsfond		334 715	1 186 637
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-85 285	812 637
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		74 064	-220 024





HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Mark

Not 8	10 662 335	11 010 672
Not 9	710 800	710 800
	<u>11 373 135</u>	<u>11 721 472</u>

Summa anläggningstillgångar

11 373 135 11 721 472

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	65 270	4 418
	1 335 435	993 200
Not 11	511 211	601 054
	<u>127 084</u>	<u>115 726</u>
	<u>2 039 000</u>	<u>1 714 398</u>

Kassa och bank

Not 12 0 535

Summa omsättningstillgångar

2 039 000 1 714 933

Summa tillgångar

13 412 135 13 436 405



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

672 380

672 380

Underhållsfond

451 432

366 147

1 123 812

1 038 527

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 503 924

2 621 869

Årets resultat

159 349

-1 032 661

1 663 273

1 589 209

Summa eget kapital

2 787 085

2 627 736

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 773 548

5 149 020

2 773 548

5 149 020

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 205 769

3 854 753

Leverantörsskulder

190 191

291 638

Aktuell skatteskuld

18 270

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

35 390

18 291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

401 882

1 494 967

7 851 502

5 659 649

Summa skulder

10 625 050

10 808 669

Summa eget kapital och skulder

13 412 135

13 436 405

**HSB brf Kontorshuset i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	159 349	-1 032 661
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	348 337	348 337
Kassaflöde från löpande verksamhet	507 686	-684 324
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 633	468 575
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 159 163	853 490
Kassaflöde från löpande verksamhet	-633 844	637 741
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-324 456	-285 128
Nyupptagna lån	1 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	975 544	-285 128
Årets kassaflöde	341 700	352 613
Likvida medel vid årets början	993 735	641 121
Likvida medel vid årets slut	1 335 435	993 735

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

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) 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		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 405 510	2 358 348
	Hyrer	779 300	768 730
	Övriga intäkter	123 444	137 848
	Bruttoomsättning	3 308 254	3 264 926
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-60
	Hyresbortfall	-65 414	-36 322
		3 242 780	3 228 544
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	200 173	296 116
	Reparationer	179 101	297 009
	El	156 893	150 758
	Uppvärmning	737 599	791 194
	Vatten	117 195	106 804
	Sophämtning	126 689	191 571
	Övriga avgifter	186 749	127 594
	Förvaltningskostnader	147 284	157 228
	Fastighetsavgift	219 163	216 719
	* Övriga driftskostnader	56 355	156 195
		2 127 200	2 491 188
* Kostnader för bredband är flyttat t ill övriga avgifter därav skillnader mellan åren			
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	334 715	1 186 637
		334 715	1 186 637
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	76 847	51 480
	Vicevärdsarvode	54 000	53 000
	Övriga arvoden	2 000	500
	Revisorsarvode	5 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	2 500	500
	Sociala kostnader	23 598	17 403
		163 945	125 883
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	348 337	348 337
		348 337	348 337
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	109 233	108 939
	Övriga finansiella kostnader	0	221
		109 233	109 160



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 312 441	20 312 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 312 441	20 312 441
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 301 769	-8 953 432
Årets avskrivningar	-348 337	-348 337
Utgående avskrivningar	-9 650 106	-9 301 769
Bokfört värde	10 662 335	11 010 672
Taxeringsvärde för Inge 9 i Västerås. Värdeår 1976.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 200 000	23 200 000
Byggnad - lokaler	10 000 000	10 000 000
	33 200 000	33 200 000
Mark - bostäder hyreshus	14 800 000	14 800 000
Mark - lokaler	5 200 000	5 200 000
	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde totalt	53 200 000	53 200 000
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	2020-12-31	2019-12-31			
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	65 270	4 418			
	65 270	4 418			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	234 886			
Skattekonto	511 211	364 293			
Övriga fordringar	0	1 875			
	511 211	601 054			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	0	535			
	0	535			
Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	672 380	366 147	2 621 869	-1 032 661	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-1 032 661	1 032 661	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-334 715	334 715		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		420 000	-420 000		
Årets resultat				159 349	
Belopp vid årets slut	672 380	451 432	1 503 924	159 349	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	212554	1,18%	2021-06-30	2 295 472	24 816
Stadshypotek AB	216135	1,32%	2022-09-01	1 670 000	40 000
Stadshypotek AB	217724	1,55%	2023-03-01	1 183 548	40 000
Stadshypotek AB	224645	0,57%	2021-01-25	1 270 750	39 000
Stadshypotek AB	226155	0,70%	2021-06-30	1 078 245	18 460
Stadshypotek AB	226156	0,70%	2021-06-30	1 204 702	13 852
Stadshypotek AB	226725	0,65%	2021-09-01	1 276 600	140 000
				9 979 317	316 128
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 773 548	
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					8 398 677
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)				316 128	285 128
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 889 641	3 569 625
				7 205 769	3 854 753
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 952	485
Källskatt				5 734	1 350
Mervärdesskatt				27 704	16 456
				35 390	18 291
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				268 862	398 677
Upplupna räntekostnader				3 546	6 240
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				129 474	1 090 050
				401 882	1 494 967
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Västerås, 2021-04-07

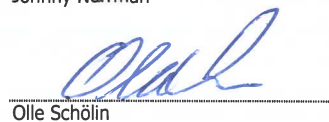

Cristina Ojeda Alvarez


Elsebeth Dellenfors

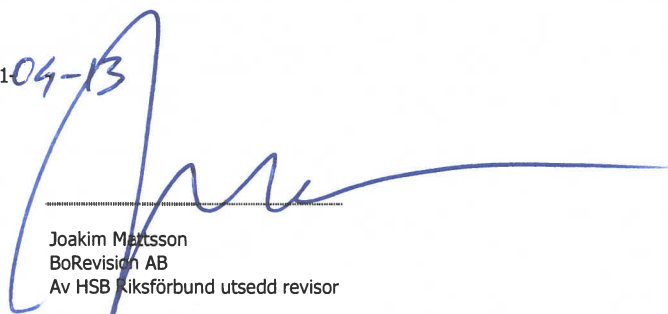

Johnny Norman


Lars-Göran Nilsson


Lennart Brandt


Olle Schölin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13


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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kontorshuset i Västerås för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kontorshuset i Västerås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 13 / 4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kontorshuset i Västerås



156
KR/KVM
SPARANDE



1849
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



187
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



729
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

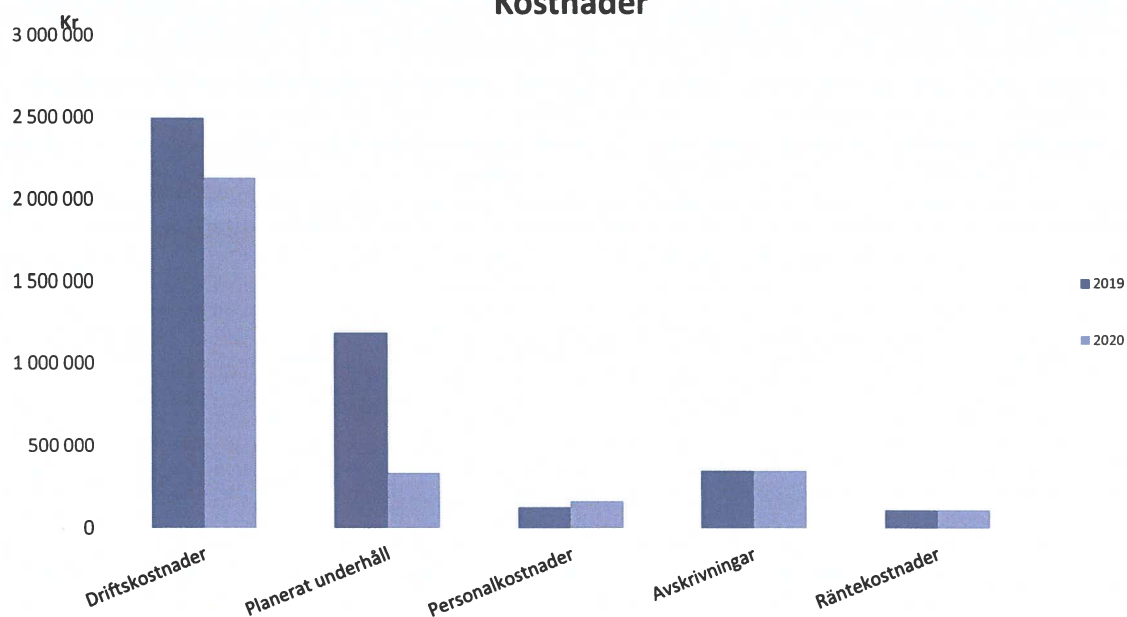
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 156 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 1849 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 187 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 729 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

