



Till styrelsen i HSB Brf

ÅRSREDOVISNING FÖR 2021

Översänder härmed er årsredovisning för 2021. Ett exemplar av årsredovisningen ska ni ge till er föreningsvalda revisor. Jag ber er att behandla årsredovisningen och meddela mig eventuella ändringar snarast. Observera särskilt noten för Väsentliga händelser efter räkenskapsåret. Har nya väsentliga beslut fattats efter årsskiftet vad gäller t.ex. underhåll och avgifter så ska detta meddelas till oss.

Årsredovisning i **original** returneras efter **datering och underskrift** av samtliga styrelseledamöter samt den föreningsvalda revisorn, som även ska **underteckna den bifogade revisionsberättelsen**. Underteckna även **uttalandebrevet** från BoRevision.

Vänligen fyll i nedanstående talong och returnera tillsammans med årsredovisningen. Eventuella motioner ska bifogas denna blankett.

Med vänlig hälsning

HSB Mälardalarna

Eva-Lena Backman

Tel: 010-303 2720

e-post: eva-lena.backman@hsb.se

Bil. Årsredovisning 2021 original. Uttalande från styrelsen.

Önskar hjälp med ordförandeskapet av HSB Mälardalarna ☐ Ja _____

Uppgifter till kallelsen ordinarie årsstämma:

Datum för ordinarie årsstämma _____

Veckodag för ordinarie årsstämma _____

Tid _____

Lokal _____

Tillkommande punkter på dagordningen (kryssa i rutan)

☐ Inkomna motioner (bifoga motionerna inkl. styrelsens svar)

☐ Övrigt (exempelvis information om föreningen bjuder på fika, andra övriga punkter):

Önskas svarstalong på kallelsen? ☐ Ja ☐ Nej

O.S.A: _____

Svarstalongen lämnas till: _____

HSB MÄLARDALARNA EK FÖR

BORLÄNGE: Box 258, 781 23 Borlänge Besök: Tånggringsgatan 2 | VÄSTERÅS: Box 307, 721 07 Västerås Besök: Tallmätargatan 9 | ÖREBRO: Box 393, 701 47 Örebro Besök: Osmundgatan 12 | www.hsb.se/malardalarna | 07info@hsb.se | 010-303 27 00
Reg.nr: HSB-426 Rev: 2021-11-26



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kontorshuset i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 2021 där även bostadsrättstillägg ingår.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts 2021-05-05.

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 (66) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 4 (6) 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, Lars-Göran Nilsson, Olle Schölin och Johnny Norrman.

Firmatecknare har varit Lars-Göran Nilsson, 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 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 2021-06-16 via webben med hjälp av poströstning. På stämman deltog 16 (18) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har förbättring av belysning i portalen vid Domkyrkoesplanaden 9 liksom utanför Röda Korset och vid entrén till Vasagatan 26A. Byte av dräneringspumpar i källare. I läggning av nytt golv i Oasen. Kommande planerat underhåll år 2022 är spolning av avloppsstammar, målning av fönsterbleck, relining av stuprännor, genomgång ventilation i röda korsets hyreslokal.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 432 000 kronor.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 638 327 kr. Under året har föreningen amorterat 340 990 kr.

År 2021 höjdes avgifterna med 2,5 % inför år 2022 höjdes avgiften med 1,9 %. Den genomsnittliga avgiftsnivån uppgår till 502 kr per kvm lägenhetsyta och 693 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. Information på anslagstavlor, i informationspärmar och på hemsidan uppdateras succesivt vid ändringar eller nya behov. HSB dokument har börjat användas som kanal för information av långsiktig art. En brandskyddsplan har utarbetats och distribuerats till alla boende. Föreningen har en egen hemsida och en egen e-postadress vicevard.kontorshuset@gmail.com

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	3 468	3 243	3 229	3 155	3 049
Resultat efter finansiella poster tkr	294	159	-1 033	-291	162
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	23%	21%	20%	26%	28%
Årsavgifter bostäder+lokaler kr/m ²	747	729	714	707	707
Bankskuld kr/m ²	2 919	3 022	2 727	2 813	2 899
Räntekostnader kr/m ²	31	33	33	36	49
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	18%	19%	17%	20%	20%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	131	127	113	121	108



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 380	451 432	1 503 924	159 349
Omföring av årets resultat enl årsstämma			159 349	-159 349
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-256 671	256 671	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		432 000	-432 000	
Årets resultat				294 453
Belopp vid årets slut	672 380	626 761	1 487 944	294 453

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 663 273
Disponerat ur UH-fonden	256 671
Avsatt till UH-fonden	- 432 000
Årets resultat	<u>294 453</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 782 397

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 782 397
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 626 761 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 119 124 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		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 467 631	3 242 780
Summa rörelseintäkter		3 467 631	3 242 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 367 379	-2 127 200
Planerat underhåll	Not 4	-256 672	-334 715
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-137 090	-163 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-310 562	-348 337
Summa rörelsekostnader		-3 071 702	-2 974 198
Rörelseresultat		395 929	268 582
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-101 476	-109 233
Summa finansiella poster		-101 476	-109 233
Årets resultat		294 453	159 349
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-432 000	-420 000
Disposition underhållsfond		256 671	334 715
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-175 329	-85 285
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		119 124	74 064



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning**2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8

10 351 773

10 662 335

Mark

Not 9

710 800

710 800

11 062 57311 373 135

Summa anläggningstillgångar

11 062 57311 373 135**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10

182 403

65 270

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 035 014

1 335 435

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11

61 219

511 211

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

114 860127 0842 393 4962 039 000

Summa omsättningstillgångar

2 393 4962 039 000**Summa tillgångar****13 456 069****13 412 135**



HSB brf Kontorshuset i Västerås

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	672 380	672 380
Underhållsfond	626 761	451 432
	<u>1 299 141</u>	<u>1 123 812</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 487 944	1 503 924
Årets resultat	294 453	159 349
	<u>1 782 397</u>	<u>1 663 273</u>
Summa eget kapital	<u>3 081 538</u>	<u>2 787 085</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>5 355 727</u>	<u>2 773 548</u>
	5 355 727	2 773 548
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	4 282 600	7 205 769
Aktuell skatteskuld	239 340	190 191
Övriga kortfristiga skulder	11 998	18 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	33 170	35 390
	Not 16	
	<u>451 696</u>	<u>401 882</u>
	5 018 805	7 851 502
Summa skulder	<u>10 374 532</u>	<u>10 625 050</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 456 069</u>	<u>13 412 135</u>

**HSB brf Kontorshuset i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	294 453	159 349
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	310 562	348 337
Kassaflöde från löpande verksamhet	605 015	507 686
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	345 083	17 633
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	90 471	-1 159 163
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 040 569	-633 844
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-340 990	-324 456
Nyupptagna lån	0	1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-340 990	975 544
Årets kassaflöde	699 579	341 700
Likvida medel vid årets början	1 335 435	993 735
Likvida medel vid årets slut	2 035 014	1 335 435

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 2022 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 20,6 % (2021) 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 465 664	2 405 510
Hyrer	781 813	779 300
Övriga intäkter	283 478	123 444
Bruttoomsättning	<u>3 530 955</u>	<u>3 308 254</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-60
Hyresbortfall	<u>-63 264</u>	<u>-65 414</u>
	3 467 631	3 242 780
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	183 017	200 173
Reparationer	264 988	179 101
El	151 451	156 893
Uppvärmning	823 551	737 599
Vatten	128 192	117 195
Sophämtning	159 709	126 689
Övriga avgifter	213 120	186 749
Förvaltningskostnader	143 224	147 284
Fastighetsavgift	220 573	219 163
Övriga driftskostnader	<u>79 554</u>	<u>56 355</u>
	2 367 379	2 127 200
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>256 672</u>	<u>334 715</u>
	256 672	334 715
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 920	76 847
Vicevärdsarvode	57 000	54 000
Övriga arvoden	0	2 000
Revisorsarvode	0	5 000
Löner och andra ersättningar	0	2 500
Sociala kostnader	<u>18 170</u>	<u>23 598</u>
	137 090	163 945
	Föreningen har inte haft några anställda under året.	
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>310 562</u>	<u>348 337</u>
	310 562	348 337
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>101 476</u>	<u>109 233</u>
	101 476	109 233





HSB brf Kontorshuset i Västerås

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 312 441	20 312 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 312 441	20 312 441
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 650 106	-9 301 769
Årets avskrivningar	-310 562	-348 337
Utgående avskrivningar	-9 960 668	-9 650 106
Bokfört värde	10 351 773	10 662 335
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	2021-12-31	2020-12-31			
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	182 403	65 270			
	182 403	65 270			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	61 219	511 211			
	61 219	511 211			
Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	672 380	451 432	1 503 924	159 349	
Omform av årets resultat enligt årstämma			159 349	-159 349	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-256 671	256 671		
Avsattn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		432 000	-432 000		
Årets resultat				294 453	
Belopp vid årets slut	672 380	626 761	1 487 944	294 453	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	216135	1,32%	2022-09-01	1 630 000	40 000
Stadshypotek AB	217724	1,55%	2023-03-01	1 143 548	40 000
Stadshypotek AB	229348	0,79%	2024-06-30	2 243 064	80 000
Stadshypotek AB	229349	0,79%	2024-06-30	1 045 015	40 000
Stadshypotek AB	229443	0,55%	2022-06-30	1 190 850	13 852
Stadshypotek AB	229950	0,76%	2024-09-01	1 154 100	70 000
Stadshypotek AB	231346	0,55%	2022-01-25	1 231 750	39 000
				9 638 327	322 852
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 355 727	
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					8 024 067
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				13 421 000	13 421 000
varav frigjorda					
Summa ställda säkerheter				13 421 000	13 421 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				322 852	316 128
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 959 748	6 889 641
				4 282 600	7 205 769
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				509	1 952
Källskatt				1 500	5 734
Mervärdesskatt				31 161	27 704
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				33 170	35 390
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				304 953	268 862
Upplupna räntekostnader				3 413	3 546
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				143 330	129 474
				451 696	401 882
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

**HSB brf Kontorshuset i Västerås**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Västerås, 2022- -

Cristina Ojeda Alvarez

Eisebeth Dellenfors

Johnny Norman

Lars-Göran Nilsson

Lennart Brandt

Olle Schölin

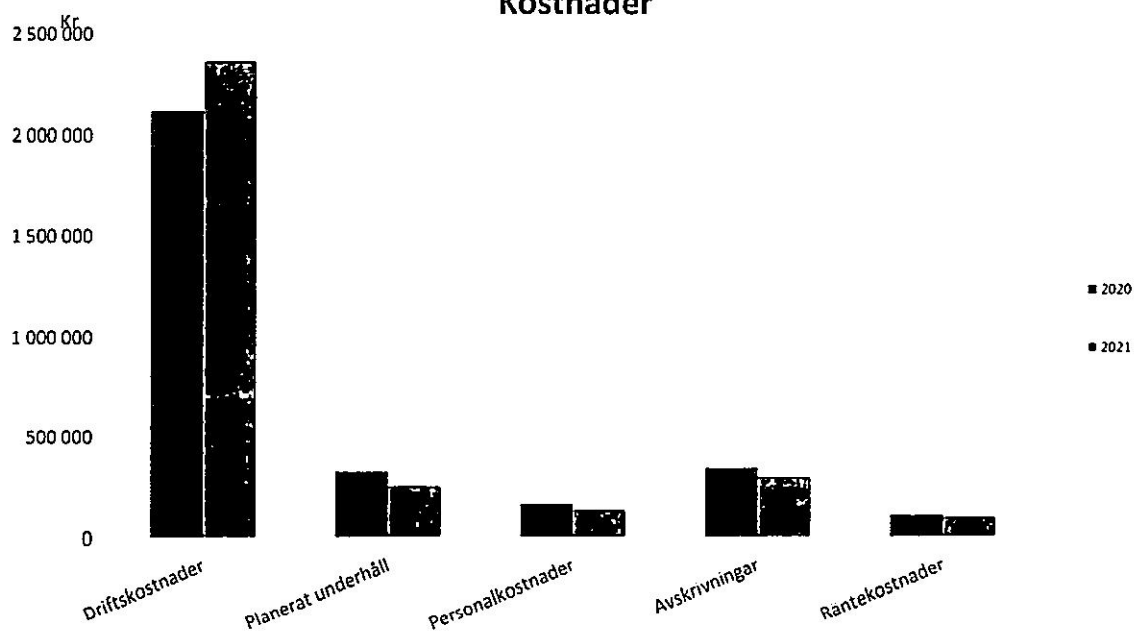
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

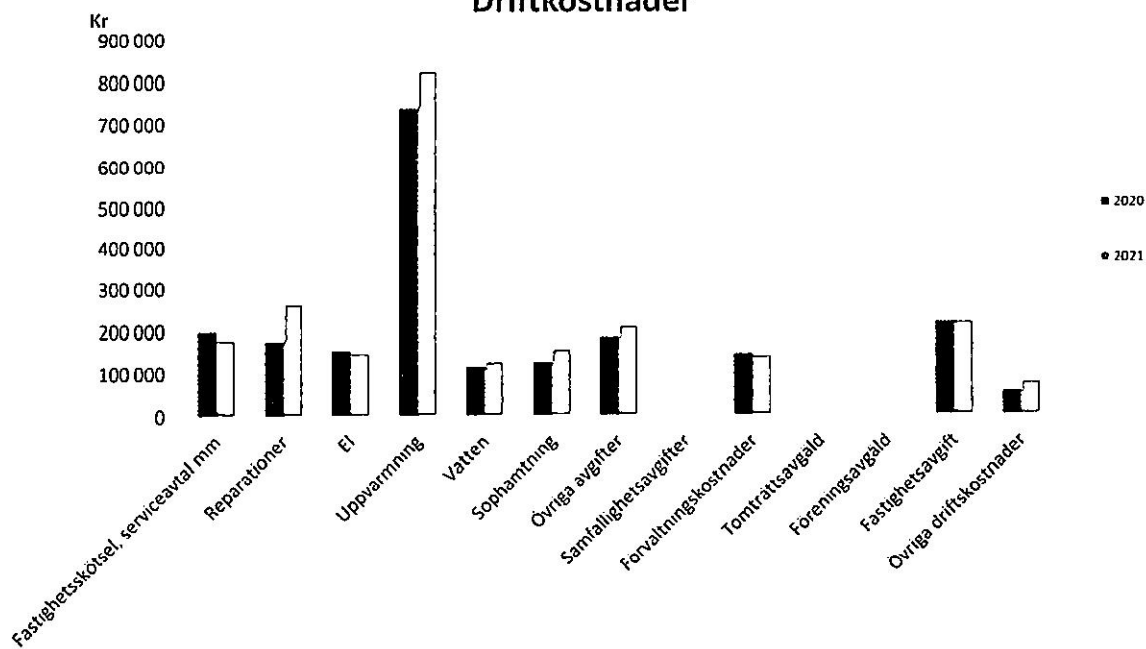


HSB brf Kontorshuset i Västerås

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kontorshuset i Västerås



160
KR/KVM
SPARANDE



1786
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



204
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

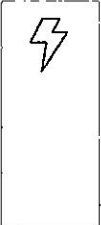
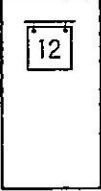


Nej
TOMTRÄTT



747
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL Sparande 160 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 1786 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 204 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 747 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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 prövar 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.

**HSB brf Kontorshuset i Västerås**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2021-01-01	2020-01-01
2021-12-31	2020-12-31

Not 3**Fastighetsskötsel, serviceavtal mm**

4010	Fastighetsskötsel	23 893	26 182
4011	Förbrukningsmaterial	2 957	1 236
4030	Sotning	1 905	22 865
4051	Hissar	23 664	28 141
4052	Serviceavtal	27 837	35 486
4070	Snörenhållning	18 934	3 078
4481	Underhållsplan Avtal	5 854	5 715
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	31 132	34 709
4483	Städ, Grundavtal	46 842	42 760
S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm		183 017	200 173

Reparationer

4112	Rep VVS, el, ventilation	52 519	43 862
4146	Rep hissar	55 685	15 494
4180	Skadegörelse	0	3 811
4190	Reparation, övrigt	151 171	115 933
4192	Tvättstugeutrustning	2 555	0
4195	Försäkringsskador	3 058	0
S:a Reparationer		264 988	179 101

El

4324	El	151 451	156 893
S:a El		151 451	156 893

Uppvärmning

4323	Värme	823 551	737 599
S:a Uppvärmning		823 551	737 599

Vatten

4330	Vatten	128 192	117 195
S:a Vatten		128 192	117 195

Sophämtning

4346	Sophantering, övrigt	5 260	0
4347	Sophämtning enl taxa	154 449	126 689
S:a Sophämtning		159 709	126 689

Övriga avgifter

4351	Vägavgifter	28 382	5 987
4410	Fastighetsförsäkringar	53 902	57 769
4430	Bevakningskostnader	2 775	0
4460	Kabel-TV	56 327	52 493
4461	Bredband	71 734	70 500
S:a Övriga avgifter		213 120	186 749

Förvaltningskostnader

6421	Revisionskostnad	13 000	13 875
6481	Administrativ förvaltning Grundavtal	115 156	113 916
6482	Administrativ förvaltning Extradebiteringar	2 404	1 125
6485	Köpt vicevärdstjänst	0	1 183
6487	Överlåtelseavgifter	5 929	4 732

**HSB brf Kontorshuset i Västerås**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
6488 Pantsättningsavgift	1 904	0
6490 Övriga förvaltningskostnader	4 831	12 453
S:a Förvaltningskostnader	143 224	147 284
Tomträttsavgäld		
S:a Tomträttsavgäld	0	0
Föreningsavgäld		
S:a Föreningsavgäld	0	0
Fastighetsavgift		
4470 Fastighetsavgift	220 573	219 163
S:a Fastighetsavgift	220 573	219 163
Övriga driftskostnader		
5410 Förbrukningsinventarier	23 038	11 060
6100 Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	2 274	539
6211 Telefon	12 420	10 370
6230 Bredband	2 686	2 502
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	21 323	15 435
6985 Medlemsavgift HSB	15 750	15 750
6990 Övriga kostnader	2 063	700
S:a Övriga driftskostnader	79 554	56 355

Till Revisorn i HSB Brf Kontorshuset i Västerås.

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Kontorshuset i Västerås för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2021. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshandelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Västerås den / 2022

HSB Brf Kontorshuset i Västerås

.....
Styrelsens ordförande