



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kontorshuset i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1169
5	lokaler (hyresrätt)	596
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3302
21	garageplatser	0
12	p-platser	0
4	MC-platser	0
Totalt 94 objekt		5067

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 2 st 2 rok, 10 st 3 rok, 13 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Olle Schölin	Ordförande	2018-05-26
Lennart Brandt	Ledamot	2017-06-01
Elsebeth Dellenfors	HSB-Ledamot	2007-05-14
Bengt Eriksson	Ledamot	2022-07-07
Lars-Göran Nilsson	Ledamot	2018-05-26
Cristina Ojeda Alvarez	Ledamot	2020-07-11
Johnny Norrman	Ledamot	2020-07-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Brandt, Cristina Alvarez och Bengt Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har även haft tiotal möten med hantverkare.

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

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: t en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Olle Schölin (sammankallande) och Lars-Göran Nilsson, på föreningsstämman valdes Andreas Burenfjäll samt Hassan Alnueni.

Vicevärd under året har varit Arne Johansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23 i Kyrkbacksgården. På stämman deltog 16 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,9%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-21.

Underhåll som skett under året förutom löpande underhåll är: Lamparmatureri hyreslokalen har bytts ut. En genomgång i hela huset av elektriska ledningar för att upptäcka brister som har åtgärdats. Arbetet med elinstallationer kommer att fortsätta under år 2023. Oasen har målats om och nya möbler har köpts in. Ytterligare belysning har satts upp på innergården inklusive i portalen samt infartsgrinden. OVK har utförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stam 2004

Soprum 2004

Fasad 2005

Fönsterbyte 2008

Passagesystem 2013

Grind innergård 2018

Relining rör källarplan 2019/2020

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Inga större planerade underhåll dem närmaste åren är inplanerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 varav HSB Mälardalarna utgör en , under året har det tillkommit 8 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Under året har 3 informationsblad delats ut vilka har tagit upp aktuella ärenden.

Föreningen har en egen e-postadress till vicevärden : vicevard.kontorshuset@gmail.com

Inga medlemsaktiviteter under året men städning målning och underhåll av uteplatser har utförts av styrelsen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	133	160	156	93	122
Skuldsättning, kr/kvm	1 689	1 786	1 849	1 669	1 721
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	192	204	187	194	188
Driftskostnad, kr/kvm	438	439	394	462	421
Årsavgifter, kr/kvm	761	747	729	714	707
Totala intäkter, kr/kvm	630	654	613	605	585
Nettoomsättning, tkr	3 337	3 468	3 243	3 229	3 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	141	294	159	-1 033	-291
Soliditet, %	25	23	21	20	26

Sparande:

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.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	672 380	0	0	672 380
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	626 761	0	205 570	832 331
S:a bundet eget kapital, kr	1 299 141	0	205 570	1 504 711
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 487 944	294 453	-205 570	1 576 827
Årets resultat, kr	294 453	-294 453	140 795	140 795
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 782 397	0	-64 775	1 717 622
S:a eget kapital, kr	3 081 538	0	140 795	3 222 333

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 471 000 kr samt ianspråktagande skett med 265 430 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 782 397
Årets resultat, kr	140 795
Reservation till underhållsfond, kr	-471 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	265 430
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 717 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 717 622

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 336 648	3 467 631
Summa rörelseintäkter		3 336 648	3 467 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 364 896	-2 367 379
Planerat underhåll	Not 4	-265 431	-256 672
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-152 790	-137 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-310 562	-310 562
Summa rörelsekostnader		-3 093 679	-3 071 702
Rörelseresultat		242 969	395 929
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 352	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-106 527	-101 476
Summa finansiella poster		-102 175	-101 476
Årets resultat		140 795	294 453
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-471 000	-432 000
Disposition underhållsfond		265 430	256 671
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-205 570	-175 329
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-64 775	119 124

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	10 041 211	10 351 773
Mark	Not 10	710 800	710 800
		<u>10 752 011</u>	<u>11 062 573</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 11	1 750 000	0
		<u>1 750 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 502 011</u>	<u>11 062 573</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	-552	182 403
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		299 263	2 035 014
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	68 266	61 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>118 792</u>	<u>114 860</u>
		<u>485 769</u>	<u>2 393 496</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>485 769</u>	<u>2 393 496</u>
Summa tillgångar		<u>12 987 780</u>	<u>13 456 069</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		672 380	672 380
Underhållsfond		832 331	626 761
		<u>1 504 711</u>	<u>1 299 141</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 576 827	1 487 944
Årets resultat		140 795	294 453
		<u>1 717 621</u>	<u>1 782 397</u>
Summa eget kapital		<u>3 222 332</u>	<u>3 081 538</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 612 179	5 355 727
		<u>5 612 179</u>	<u>5 355 727</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 503 296	4 282 600
Leverantörsskulder		150 167	239 340
Aktuell skatteskuld		20 357	11 998
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	12 220	33 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	467 229	451 696
		<u>4 153 269</u>	<u>5 018 805</u>
Summa skulder		<u>9 765 448</u>	<u>10 374 532</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 987 780</u>	<u>13 456 069</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	140 795	294 453
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	310 562	310 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	451 357	605 015
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	171 976	345 083
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-86 232	90 471
Kassaflöde från löpande verksamhet	537 101	1 040 569
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-522 852	-340 990
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-522 852	-340 990
Årets kassaflöde	14 249	699 579
Likvida medel vid årets början	2 035 014	1 335 435
Likvida medel vid årets slut	2 049 263	2 035 014

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

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 2023 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 % 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder och lokaler	2 512 488	2 465 664
Hyror lokaler, p-platser och garage	796 518	781 813
Övriga intäkter	91 568	283 478
Bruttoomsättning	<u>3 400 574</u>	<u>3 530 955</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
Hyresbortfall	<u>-63 926</u>	<u>-63 264</u>
	3 336 648	3 467 631
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	171 977	183 017
Reparationer	322 928	264 988
El	145 221	151 451
Uppvärmning	768 829	823 551
Vatten	122 711	128 192
Sophämtning	112 188	159 709
Övriga avgifter	205 301	213 120
Förvaltningskostnader	172 942	143 224
Fastighetsavgift	231 286	220 573
Övriga driftskostnader	<u>111 515</u>	<u>79 554</u>
	2 364 896	2 367 379
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll lokaler	39 120	0
Underhåll enligt plan	<u>226 311</u>	<u>256 672</u>
	265 431	256 672
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	67 000	61 920
Vicevärdsarvode	63 500	57 000
Övriga arvoden	1 700	0
Sociala kostnader	<u>20 590</u>	<u>18 170</u>
	152 790	137 090
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>310 562</u>	<u>310 562</u>
	310 562	310 562
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 280	0
Ränteintäkter skattekonto	<u>72</u>	<u>0</u>
	4 352	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>106 527</u>	<u>101 476</u>
	106 527	101 476

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 312 441	20 312 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 312 441	20 312 441
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 960 668	-9 650 106
Årets avskrivningar	-310 562	-310 562
Utgående avskrivningar	-10 271 230	-9 960 668
Bokfört värde	10 041 211	10 351 773
Taxeringsvärde för Inge 9 i Västerås. Värdeår 1976.		
Byggnad - bostäder hyreshus	37 000 000	23 200 000
Byggnad - lokaler	11 600 000	10 000 000
	48 600 000	33 200 000
Mark - bostäder hyreshus	20 600 000	14 800 000
Mark - lokaler	4 390 000	5 200 000
	24 990 000	20 000 000
Taxeringsvärde totalt	73 590 000	53 200 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	710 800	710 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	710 800	710 800
Bokfört värde	710 800	710 800
Not 11 Långfristiga placeringar		
HSB Mälard, specialinlåningar. Löptider 230115,230317,231112, räntor 0,2% 1,25 % 1,25%	1 750 000	0
	1 750 000	0

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-552	182 403			
		-552	182 403			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	68 266	61 219			
		68 266	61 219			
Not 14	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	672 380	626 761	1 487 944	294 453	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			294 453	-294 453	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-265 430	265 430		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		471 000	-471 000		
	Årets resultat				140 795	
	Belopp vid årets slut	672 380	832 331	1 576 827	140 795	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	217724	1,55%	2023-03-01	1 103 548	40 000
	Stadshypotek AB	229348	0,79%	2024-06-30	2 163 064	80 000
	Stadshypotek AB	229349	0,79%	2024-06-30	1 005 015	40 000
	Stadshypotek AB	229950	0,76%	2024-09-01	1 084 100	70 000
	Stadshypotek AB	233237	3,26%	2023-06-30	976 998	13 852
	Stadshypotek AB	233633	3,30%	2023-03-01	1 590 000	40 000
	Stadshypotek AB	231346	2,36%	2023-01-25	1 192 750	39 000
					9 115 475	322 852
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 612 179	
	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					7 501 215
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				13 421 000	13 421 000
	<i>varav frigjorda</i>					
	Summa ställda säkerheter				13 421 000	13 421 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				322 852	322 852
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 730 444	3 959 748
					5 053 296	4 282 600
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				560	509
	Källskatt				1 650	1 500
	Mervärdesskatt				10 010	31 161
					12 220	33 170
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				230 170	304 953
	Upplupna räntekostnader				9 413	3 413
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				227 646	143 330
					467 229	451 696
Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Bengt Eriksson

.....
Cristina Ojeda Alvarez

.....
Elsebeth Dellenfors

.....
Johnny Norrman

.....
Lars-Göran Nilsson

.....
Lennart Brandt

.....
Olle Schölin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

