



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kontorshuset i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Inge 9	1959-01-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1169
3	lokaler (hyresrätt)	925
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3302
25	garageplatser	0
12	p-platser	0
Totalt 92 objekt		5396

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
Olle Schölin	Ordförande
Lennart Brandt	Sekreterare
Lars-Göran Nilsson	Vice ordförande
Bengt Eriksson	Ledamot
Elsebeth Dellebfors	HSB-ledamot
Andreas Burenfjäll	Ledamot
Cristina Ojeda Alvarez	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Schölin, Lennart Brandt, Lars-Göran Nilsson och Cristina Ojeda Alvarez.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lennart Brandt, Lars-Göran Nilsson, Arne Johansson och Olle Schölin två i förening.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Olle Schölin (sammankallande) samt Hassan Alnueni, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Arne Johansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25 på Lovisagården på Slottsgatan 6 . På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. 2023 års fonderingsbehov var 371 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-07-24.

Underhåll under året har varit löpande underhåll samt montering av dörr, byte av elanläggning samt övriga mindre åtgärder.

Kommande planerade underhåll är att ställa iordning lokal 9906 efter översvämningen. Byta ut lysrören i garaget . Avlägsna asbest i några av elskåpen samt fortsätta arbetet med att höja elsäkerheten. Föreningen kommer även att följa sin underhållsplan.

Större åtgärder som genomförts de senaste åren:

Årtal	Ändamål
2004	Stambyte
2004	Flytt av avfallsinsamling
2004	Ny ytbeläggning Terassen
2005	Fasadrenovering
2007	Etablering av 7 bostadsrättslägenheter i fd lokal
2008	Fönsterbyte
2013	Passagesystem
2018	Installation av grind till innergård
2019/2020	Relining avloppsrör i källarplan
2019/2022	Renovering av Oasen

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 764 549 kr. Under året har föreningen amorterat 350 926 kr .

Styrelsen tycker att ekonomin ser bra ut. Föreningen fortsätter att amortera på lånen och hoppas på lägre räntor. Föreningen har 6 lån som skall omsättas under år 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Under året har medlemmarna fått regelbundna informationsblad samt meddelanden på anslagstavlor och i informationspärmen.

Föreningen har en egen hemsida : [Svenskrf.se/kontorshusetivasteras](https://svenskrf.se/kontorshusetivasteras)

Mailadress: vicevard.kontorshuset@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	138	133	131	156	93
Skuldsättning, kr/kvm	1 624	1 689	1 786	1 849	1 669
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 960	2 039	2 156	2 232	2 014
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	197	192	204	187	194
Årsavgifter, kr/kvm	579	562	551	538	527
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	74	70	73	72
Totala intäkter, kr/kvm	663	630	654	613	605
Nettoomsättning, tkr	3 521	3 336	3 467	3 742	3 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	140	294	159	-1 032
Soliditet, %	25	25	23	21	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Underhållsfond, kr	832 331	0	140 985	973 316
S:a bundet eget kapital, kr	1 504 711	0	140 985	1 645 696
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 576 827	140 795	-140 985	1 576 636
Årets resultat, kr	140 795	-140 795	217 634	217 634
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 717 622	0	76 649	1 794 270
S:a eget kapital, kr	3 222 333	0	217 634	3 439 966

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 371000 kr samt ianspråktagande skett med 230 015 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 717 621
Årets resultat, kr	217 634
Reservation till underhållsfond, kr	-371 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	230 015
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 794 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 794 270

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 521 824	3 336 648
Summa rörelseintäkter		3 521 824	3 336 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 424 360	-2 364 896
Planerat underhåll	Not 4	-230 016	-265 431
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-171 257	-152 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-296 955	-310 562
Summa rörelsekostnader		-3 122 587	-3 093 679
Rörelseresultat		399 237	242 969
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	47 750	4 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-229 352	-106 527
Summa finansiella poster		-181 602	-102 175
Årets resultat		217 634	140 795
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-371 000	-471 000
Disposition underhållsfond		230 015	265 430
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-140 985	-205 570
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		76 649	-64 775

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	9 744 256	10 041 211
Mark	Not 10	710 800	710 800
		<u>10 455 056</u>	<u>10 752 011</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 11	250 000	1 750 000
		<u>250 000</u>	<u>1 750 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 705 056</u>	<u>12 502 011</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	-552	-552
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 142 320	299 263
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	31 689	68 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>110 354</u>	<u>118 792</u>
		<u>2 283 811</u>	<u>485 769</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 283 811</u>	<u>485 769</u>
Summa tillgångar		<u>12 988 867</u>	<u>12 987 780</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		672 380	672 380
Underhållsfond		973 316	832 331
		<u>1 645 696</u>	<u>1 504 711</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 576 636	1 576 827
Årets resultat		217 634	140 795
		<u>1 794 271</u>	<u>1 717 621</u>
Summa eget kapital		<u>3 439 966</u>	<u>3 222 332</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 510 000	5 612 179
		<u>1 510 000</u>	<u>5 612 179</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 254 549	3 503 296
Leverantörsskulder		138 493	150 167
Aktuell skatteskuld		23 464	20 357
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	33 961	12 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	588 434	467 229
		<u>8 038 901</u>	<u>4 153 269</u>
Summa skulder		<u>9 548 901</u>	<u>9 765 448</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 988 867</u>	<u>12 987 780</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	217 634	140 795
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	296 955	310 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	514 589	451 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	45 015	171 976
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	134 379	-86 232
Kassaflöde från löpande verksamhet	693 983	537 101
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-350 926	-522 852
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 926	-522 852
Årets kassaflöde	343 057	14 249
Likvida medel vid årets början	2 049 263	2 035 014
Likvida medel vid årets slut	2 392 320	2 049 262

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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder och lokaler(ingår värme och vatten)	2 587 920	2 512 488
Hyror, p-platser och garage	865 182	796 518
Övriga intäkter	126 961	91 568
Bruttoomsättning	3 580 063	3 400 574
Hyresbortfall	-58 239	-63 926
	3 521 824	3 336 648
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	198 432	171 977
Reparationer	281 326	322 928
El	163 815	145 221
Uppvärmning	747 312	768 829
Vatten	152 704	122 711
Sophämtning	71 576	112 188
Övriga avgifter	218 794	205 301
Förvaltningskostnader	156 711	172 942
Fastighetsavgift	234 583	231 286
Övriga driftskostnader	199 107	111 515
	2 424 360	2 364 896
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll lokaler	0	39 120
Underhåll installationer	48 213	0
Underhåll enligt plan	181 803	226 311
	230 016	265 431
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	78 338	67 000
Vicevärdsarvode	68 100	63 500
Övriga arvoden	3 500	1 700
Revisorsarvode	-3 000	0
Sociala kostnader	24 319	20 590
	171 257	152 790
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	296 955	310 562
	296 955	310 562
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	46 750	4 280
Ränteintäkter skattekonto	983	72
Övriga finansiella intäkter	17	0
	47 750	4 352
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	229 208	106 527
Övriga finansiella kostnader	144	0
	229 352	106 527

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 312 441	20 312 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 312 441	20 312 441
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 271 230	-9 960 668
Årets avskrivningar	-296 955	-310 562
Utgående avskrivningar	-10 568 185	-10 271 230
Bokfört värde	9 744 256	10 041 211
Taxeringsvärde för Inge 9 i Västerås. Värdeår 1976.		
Byggnad - bostäder hyreshus	37 000 000	37 000 000
Byggnad - lokaler	11 600 000	11 600 000
	48 600 000	48 600 000
Mark - bostäder hyreshus	20 600 000	20 600 000
Mark - lokaler	4 390 000	4 390 000
	24 990 000	24 990 000
Taxeringsvärde totalt	73 590 000	73 590 000
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 Mälardalarna, specialinlånning. Löptid 2024-03-12, ränta 2,4 %	250 000	1 750 000
	250 000	1 750 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-552	-552
	-552	-552

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	31 689	68 266
	31 689	68 266

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	672 380	832 331	1 576 827	140 795
Omföring av årets resultat enligt årstämma			140 795	-140 795
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-230 015	230 015	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		371 000	-371 000	
Årets resultat				217 634
Belopp vid årets slut	672 380	973 316	1 576 636	217 634

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	229348	0,79%	2024-06-30	2 083 064	80 000
Stadshypotek AB	229349	0,79%	2024-06-30	965 015	40 000
Stadshypotek AB	229950	0,76%	2024-09-01	1 014 100	70 000
Stadshypotek AB	233633	3,85%	2024-03-01	1 550 000	40 000
Stadshypotek AB	234959	3,60%	2024-04-25	1 153 750	39 000
Stadshypotek AB	235294	3,74%	2023-06-01	1 048 548	60 000
Stadshypotek AB	236400	4,45%	2024-03-29	950 072	40 000
				8 764 549	369 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 510 000**

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 6 919 549

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 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	369 000	322 852
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	6 885 549	4 730 444
	7 254 549	5 053 296

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	2 841	560
Källskatt	6 180	1 650
Mervärdesskatt	24 940	10 010
	33 961	12 220

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	303 771	230 170
Upplupna räntekostnader	16 712	9 413
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 951	227 646
	588 434	467 229

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
---	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Andreas Burenfjäll.....
Bengt Eriksson.....
Cristina Ojeda Alvarez.....
Elsebeth Dellenfors.....
Lars-Göran Nilsson.....
Lennart Brandt.....
Olle Schölin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 2023 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 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.

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.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Kontorshuset i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE SCHÖLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:16:56



LARS-GÖRAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 20:32:15



BENGT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:48:42



LENNART BRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 15:36:16



ELSEBETH DELLENFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 13:05:58



CRISTINA OJEDA ALVAREZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 19:06:05



ANDREAS BURENFJÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:17:47



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:13:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Kontorshuset i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:12:48



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kontorshuset i Västerås



138

KR/KVM

SPARANDE



1624

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



197

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



784

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 138 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 1624 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 3%	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 197 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 784 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.