



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Kontorshuset i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



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	Sekreterare	2017-06-01
Elsebeth Dellenfors	HSB-Ledamot	2007-05-14
Bengt Eriksson	Ledamot	2022-07-07
Lars-Göran Nilsson	Vice ordförande	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: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning fram till föreningsstämman har varit styrelsen.

Vicevärd under året har varit Arne Johansson.

Föreningsstämma

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 2022-06-21.

Underhåll som skett under året förutom löpande underhåll är:

- Genomgång i hela huset av alla elektriska ledningar. Upptäckta brister har åtgärdats enligt rapporter. Arbetet med elinstallationer kommer försätta under 2023.
- Röda Korset hyreslokal. Lamparmaturer har bytts ut för att undvika problem
- Oasen har målats om och nya möbler har köpts
- Ytterligare belysning har satts upp på innergården inklusive i portalen samt vid infartsgrinden
- OVK har utförts på alla lägenheter och lokaler.

Större åtgärder som genomförts dem senaste åren:

Stambyte 2004

Flytt av avfallsinsamling 2004

Ny ytbeläggning Terrassen 2004

Inredning av Terrassen 2005

Fasadrenovering 2005

Etablering av 7 bostadsrättslägenheter i fd lokal 2007

Fönsterbyte 2008

Passagesystem 2013

Installation av Grind till innergård 2018

Relining av avloppsrör 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 stämman 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

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

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

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

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>

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

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>

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

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.

2022 | ÅRSREDOVISNING

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	111 515	79 554
	<u>2 364 896</u>	<u>2 367 379</u>
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

2022 | ÅRSREDOVISNING

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
--------------	-------------------	-------------------

Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Bengt Eriksson

.....
Cristina Ojeda Alvarez

.....
Elsebeth Dellenfors

.....
Johnny Norrman

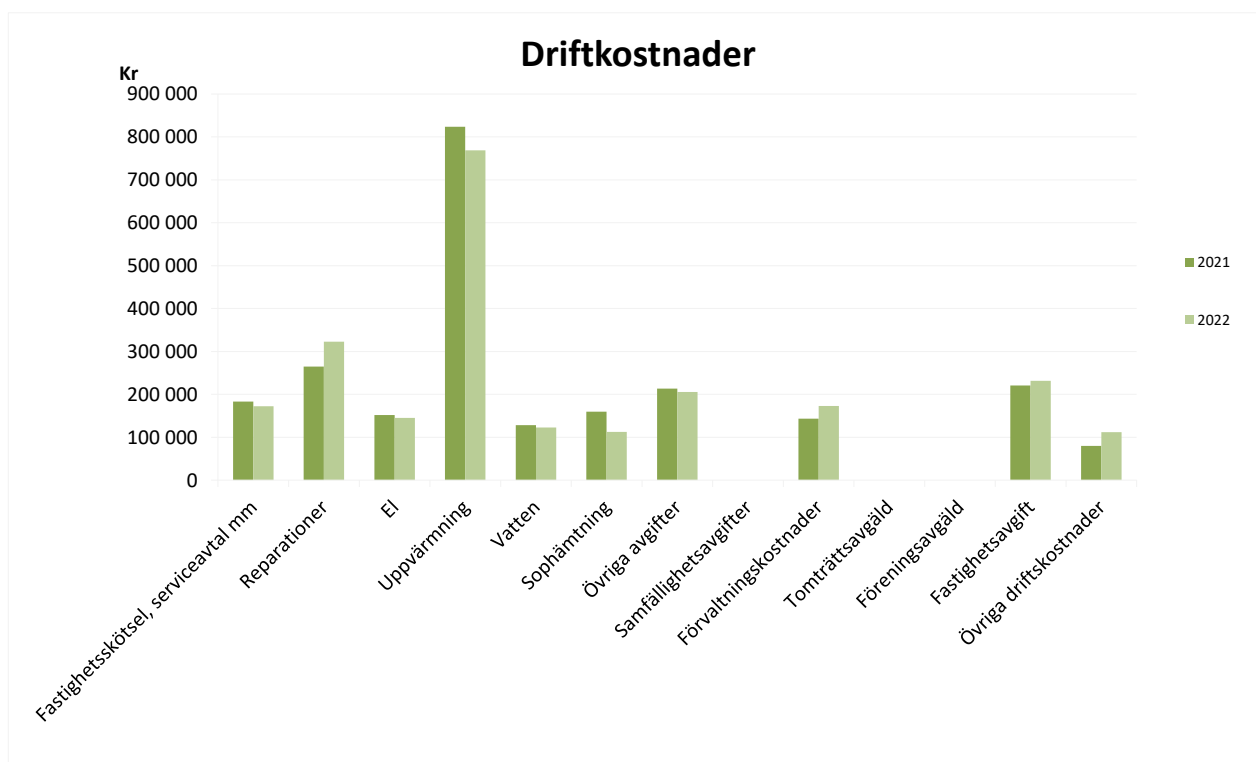
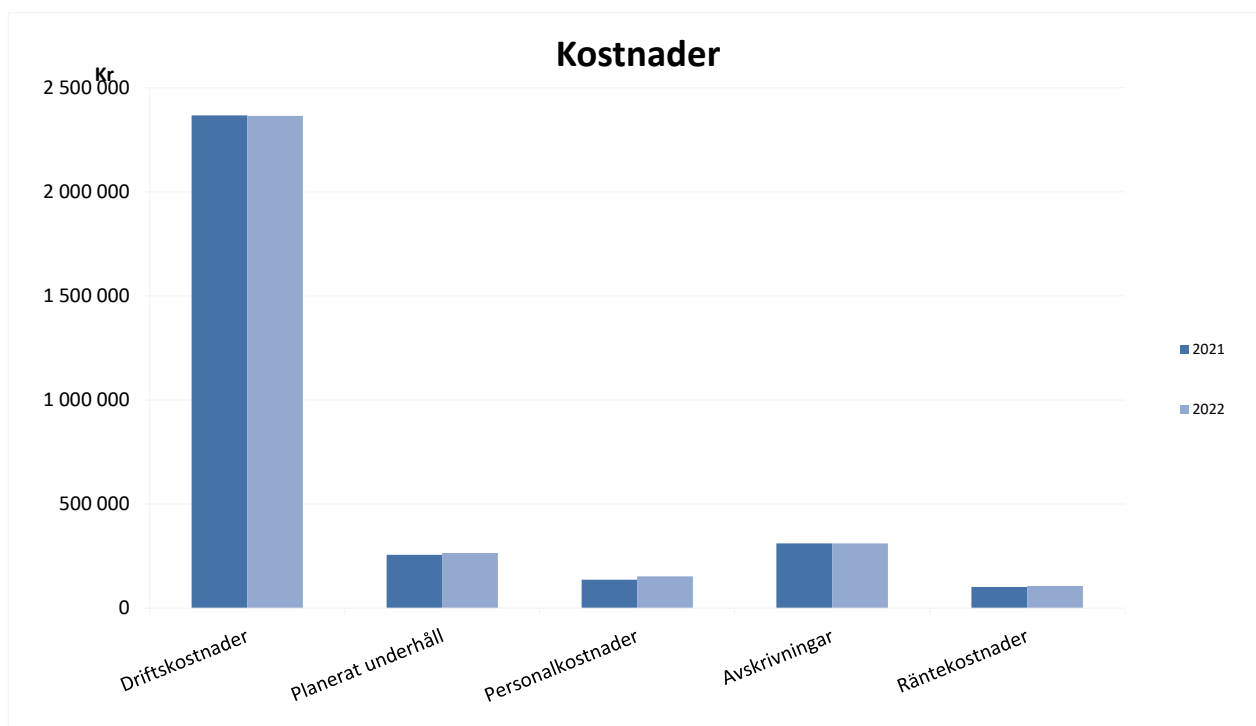
.....
Lars-Göran Nilsson

.....
Lennart Brandt

.....
Olle Schölin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

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



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 2022.

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 2022 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kontorshuset i Västerås för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

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

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-19 kl. 11:16:47



LARS-GÖRAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 21:03:18



BENGT ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 16:46:00



LENNART BRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:22:03



ELSEBETH DELLENFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:01:59



JOHNNY NORRMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:01:11



CRISTINA OJEDA ALVAREZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:49:15



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 08:01:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-21 kl. 08:11:45





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kontorshuset i Västerås



160
KR/KVM
SPARANDE



2039
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



232
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



761
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 160 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 2039 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 232 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 761 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.