



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsängsililjan i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-10-03.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheterna Kungsängsililjan 1-4 i Västerås byggdes åren 1961-62.

Ombyggnad färdigställdes 1995. På fastigheten finns 17 bostadshus med tillsammans 28 trapphus med adresserna Bangatan 21-55.

Föreningens 320 bostäder fördelar sig enligt följande:

33 lgh.	1 r o kv	33,0-35,0 m ²
59 lgh.	2 r o k	57,0-81,0 m ²
54 lgh.	2 r o k, matrum	63,5 m ²
130 lgh.	3 r o k	74,0-89,0 m ²
44 lgh.	4 r o k	89,5-98,5 m ²

Lägenhetsyta 21 712,5 m²

Inom föreningen finns 67 lokaler med hyresrätt, förråd, 99 garageplatser, 1 mc-garage med plats för 6 mc samt 214 p-platser.

Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade i Protector.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes i 2018-08-01.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvården har under året skötts av HSB Mälardalen. Föreningen har avtal med Com Hem beträffande kabel-TV och Telenor beträffande bredbandsuppkoppling.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Ombyggnation	1995
Sophus	2000
Garagebyggnader	2000
Relining	2018 pågående

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 405 (402) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 33 (28) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen samt suppleanter

Krister Frost	ordförande
Thomas Nygren	vice ordförande
Peter Wretling	sekreterare
Emma Rydell	studieorganisatör
Gunnel Larsson	ledamot
Mattias Brandhill	ledamot
Anders Björk	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunnel Larsson, Thomas Nygren samt Emma Rydell.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
Styrelsen har även deltagit vid 31 övriga föreningsanknutna möten.

Firmatecknare har varit Krister Frost, Thomas Nygren, Peter Wretling och Alida Persson, två i förening.

Förvaltare

Förvaltare har varit Alida Persson som är heltidsanställd av föreningen.

Revisor

Revisor har varit Håkan Tedelius med Linnea Albertsson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma har varit Alida Persson, Thomas Nygren och Gunnel Larsson. Suppleanter var Peter Wretling, Mattias Brandhill och Emma Rydell.

Valberedning

Valberedning har varit Alida Persson och Rolf Lundkvist. Sammankallande har varit Alida Persson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28 i Gideonsbergskyrkan. På stämman deltog 48 medlemmar varav 40 röstberättigade.

Underhåll och investeringar

Under året har relining av spill och dagvattenledningar i mark samt gamla avloppsledningar i källargångar garage och lokaler påbörjats. Renovering av lokal, HSB-kupan, byte av belysning LED i trapphus, förnygrat växter samt byte av fläktar i sophus. Även byte av brandvarnare på vindar, montering av ramper vid stentrappor ute vid Bangatan 31 A-B samt montering av kraftiga brytskydd på bla källardörrar har skett.



Styrelsen genomför också en besiktning av fastigheterna och markområden varje år. Under 2017 och 2018 utfördes ett omfattande arbete avseende varmvattencirkulationen. Vilket var nödvändiga åtgärder för att få en jämnare vattentemperatur på VVC. Dessa åtgärder fanns inte med i underhållsplan. Injustering av värmesystemet kommer också att ses över längre fram.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2018. Styrelsen går igenom underhållsplanen noggrant och ser över behovet av vilka åtgärder som måste utföras under året eller om någon åtgärd kan flyttas längre fram i tiden. Man tittar också på om någon åtgärd bör tidigareläggas. Åtgärder som utförts under året eller ändras i planen rapporteras in till HSB.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 1 600 000 kr.

En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett 2018. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu i enlighet med K3-regelverket ska komponentavskrivas.

De närmsta åren planeras målningsarbeten i trapphus, asfaltering av markytor. Underhåll av lekutrustning på lekplatser. Byte av maskiner i tvättstugor. OVK besiktning och rensning ventilationskanaler.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 24 038 558 kr. Under året har föreningen amorterat 381 670 kr.

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 1,5% inför 2018. Inför 2019 har styrelsen beslutat om en höjning med 4 %. Årsavgiften uppgår därefter till 561 kr/kvm. Styrelsen har även beslutat att sluta sätta av till medlemmarnas inre fonder. De medel som medlemmar har i sin reparationsfond finns kvar till medlemmens förfogande.

Styrelsen arbetar varje år, i november månad, med att ta fram en budget för nästkommande år. I samband med budgetarbetet tittar man på underhållsplanen för de närmaste åren och gör en ekonomisk analys av kostnaderna för de kommande åren. Underhållsplanen är ett levande dokument som justeras varje år. Vissa åtgärder utförs som planerat under året, andra kan flyttas fram i planeringen och en del kanske behöver tidigareläggas.

Styrelsens målsättning är att sätta nivån för månadsavgifterna så att bostadsrättshavarna bär kostnaderna under en 10-års period, vilket motsvarar medlemmarnas genomsnittliga boendeperiod i föreningen. Med hänsyn tagen till de kommande åren konstateras att höjningsbehovet är ca 2 % per år.

Budgeten för 2019 visar ett budgeterat underskott som medför att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder detta år, men det täcks av föreningens positiva balanserade resultat.

Föreningens ekonomi är fortsatt god med delvis räntebundna lån fram till år 2022. Vi har också ett antal stora lån som skall omsättas inom den närmsta tiden. Styrelsen har i åtanke att det i rådande ränteläge kan vara mer positivt för föreningen att binda lånen till lägre räntor med en kortare bindningsperiod. Styrelsen har som mål att sprida lånen på olika bindningstider för att minimera riskerna vid kommande förändringar i ränteläget. På grund av reliningsarbetet har styrelsen under 2019 tagit upp nya lån.





Föreningsinformation

Styrelsen har deltagit på HSB-Ägarträff, HSB Mälardalens föreningsstämma samt HSB Mälardalens extra stämma avseende fusion med HSB Dalarna

HSB-uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen. Styrelsen har deltagit vid HSB-Ägarträff samt fastighetsmessa.

Informationsblad och medlemsmöten för nyinflyttade samt medlemsmöte med information om föreningens ekonomi har tillhandahållits under året.

Föreningens hemsida: www.kungsangsililjan.se.
 Föreningens epostadress: exp@kungsangsililjan.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	13 064	12 848	12 272	12 165	11 926
Resultat efter finansiella poster tkr	683	904	-330	924	594
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	29%	27%	25%	25%	24%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	539	531	518	513	503
Bankskuld kr/m ²	1 107	1 125	1 143	1 159	1 178
Räntekostnader kr/m ²	21	26	34	38	46
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	17%	18%	18%	20%	21%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	74	74	74	65	76

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	13 064 479
Rörelsekostnader (-)	-11 919 245
Finansiella poster (-)	-462 696
Årets resultat	682 538
Avskrivningar (+)	715 949
Planerat underhåll (+)	1 498 465
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	2 896 952

Årets sparande per kvm total yta

122

Högt eller lågt sparande?

Hög > 250 kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,





Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg < 100 kr/kvm

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 471 560	1 293 255	7 463 823	-573 782	893 244
Omföring av årets resultat enl årsstämma				893 244	-893 244
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 498 465	1 498 465	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			1 600 000	-1 600 000	
Årets resultat					682 538
Belopp vid årets slut	1 471 560	1 293 255	7 565 358	217 927	682 538

Resultatdisposition

Balanserat resultat	319 462
Disponerat ur UH-fonden	1 498 465
Avsatt till UH-fonden	-1 600 000
Årets resultat	<u>682 538</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	900 465

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 900 465

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 7 565 358 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 581 003 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

**HSB brf Kungsängsililjan i Västerås**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 064 479	12 848 344
Summa rörelseintäkter		13 064 479	12 848 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 913 465	-9 096 325
Planerat underhåll		-1 498 465	-908 227
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-791 366	-701 026
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-715 949	-715 949
Summa rörelsekostnader		-11 919 245	-11 421 527
Rörelseresultat		1 145 234	1 426 817
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 6	0	49 707
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-462 696	-572 356
Summa finansiella poster		-462 696	-522 638
Resultat efter finansiella poster		682 538	904 179
Inkomstskatt		0	-10 935
Årets resultat		682 538	893 244
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 600 000	-1 600 000
Disposition underhållsfond		1 498 465	908 227
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-101 535	-691 773
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		581 003	201 471



HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	29 206 017	29 907 881
Mark	Not 10	952 980	952 980
Inventarier	Not 11	14 085	28 170
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	4 202 728	0
		<u>34 375 810</u>	<u>30 889 031</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 375 810</u>	<u>30 889 031</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	1 789	3 569
Aktuell skattefordran		5 956	5 956
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	11 908	97 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		397 894	378 240
		<u>417 547</u>	<u>485 079</u>
Kassa och bank	Not 15	4 583 946	8 382 503
Summa omsättningstillgångar		<u>5 001 493</u>	<u>8 867 581</u>
Summa tillgångar		<u>39 377 303</u>	<u>39 756 612</u>



HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 293 255	1 293 255
Upplåtelseavgifter	1 471 560	1 471 560
Underhållsfond	7 565 358	7 463 823
	<u>10 330 173</u>	<u>10 228 638</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	217 927	-573 782
Årets resultat	682 538	893 244
	<u>900 465</u>	<u>319 462</u>
Summa eget kapital	<u>11 230 638</u>	<u>10 548 099</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>23 627 073</u>	<u>24 019 873</u>
	23 627 073	24 019 873
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 411 485	400 355
Leverantörsskulder	817 740	1 520 813
Fond för inre underhåll	1 535 261	1 553 746
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 59 836	44 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>1 695 269</u>	<u>1 669 534</u>
	4 519 592	5 188 639
Summa skulder	<u>28 146 665</u>	<u>29 208 512</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>39 377 302</u>	<u>39 756 612</u>

**HSB brf Kungsängsililjan i Västerås**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	682 538	904 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	715 949	715 949
Skatt på årets resultat	0	-10 935
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 398 487</u>	<u>1 609 193</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	67 532	-59 821
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-680 178	1 058 157
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>785 841</u>	<u>2 607 529</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, pågående arbete	-4 202 728	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 202 728</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-381 670	-389 254
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-381 670</u>	<u>-389 254</u>
Årets kassaflöde	-3 798 557	2 218 275
Likvida medel vid årets början	8 382 503	6 164 228
Likvida medel vid årets slut	4 583 946	8 382 502

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

HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,16%

Inventarier 8,3 %

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

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.



**HSB brf Kungsängsiljan i Västerås**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 710 032	11 537 365
Hyror	1 076 694	984 393
Övriga avgifter, bredband	481 560	483 057
Övriga intäkter	1 340	44 600
Bruttoomsättning	<u>13 269 626</u>	<u>13 049 415</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-180
Hyresbortfall	-22 954	-18 698
Avsatt till inre fond	<u>-182 193</u>	<u>-182 193</u>
	13 064 479	12 848 344
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	2 058 360	1 996 630
Reparationer	815 896	1 367 548
El	450 614	385 951
Uppvärmning	2 638 870	2 643 108
Vatten	508 405	444 628
Sophämtning	494 883	469 582
Övriga avgifter	366 942	343 089
Förvaltningskostnader	428 133	370 201
Fastighetsavgift	429 940	429 940
Övriga driftskostnader	<u>721 422</u>	<u>645 648</u>
	8 913 465	9 096 325
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	145 640	126 300
Vicevärdsarvode	0	4 950
Övriga arvoden	2 000	500
Revisorsarvode	6 370	6 300
Löner och andra ersättningar	11 501	6 205
Sociala kostnader	<u>47 875</u>	<u>43 671</u>
	213 386	187 926
Övriga		
Löner och ersättningar	406 426	395 618
Sociala kostnader	127 699	124 303
Förändring semesterlöneskuld	2 694	-35 835
Löneskatt	6 576	3 806
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>34 584</u>	<u>25 209</u>
	577 979	513 101
Föreningen har inte haft några anställda under året.	<u>791 366</u>	<u>701 026</u>
	791 366	701 026
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	701 864	701 864
Inventarier	<u>14 085</u>	<u>14 085</u>
	715 949	715 949
Not 6 Resultat från finansiella anläggningstillgångar		
Vinst vid avyttring fonder	<u>0</u>	<u>49 707</u>
	0	49 707
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	<u>0</u>	<u>11</u>
	0	11
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	459 476	571 321
Övriga finansiella kostnader	<u>3 220</u>	<u>1 035</u>
	462 696	572 356



**HSB brf Kungsängsiljan i Västerås**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	60 374 164	60 374 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 374 164	60 374 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 466 283	-29 764 419
Årets avskrivningar	-701 864	-701 864
Utgående avskrivningar	-31 168 147	-30 466 283
Bokfört värde	29 206 017	29 907 881
Taxeringsvärde för Kungsängsiljan 1-4 i Västerås. Värdeår 1961-1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	99 400 000	99 400 000
Byggnad - lokaler	1 337 000	1 337 000
	100 737 000	100 737 000
Mark - bostäder hyreshus	37 600 000	37 600 000
Mark - lokaler	557 000	557 000
	38 157 000	38 157 000
Taxeringsvärde totalt	138 894 000	138 894 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	952 980	952 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	952 980	952 980
Bokfört värde	952 980	952 980
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	168 910	168 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 910	168 910
Ingående avskrivningar	-140 740	-126 655
Årets avskrivningar	-14 085	-14 085
Utgående avskrivningar	-154 825	-140 740
Bokfört värde	14 085	28 170
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	4 202 728	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 202 728	0

**HSB brf Kungsängsililjan i Västerås**

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 789	3 569		
		1 789	3 569		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		6 448	82 448		
Övriga fordringar		5 460	14 866		
		11 908	97 314		
Not 15 Kassa och bank					
Framtidskonto Swedbank		1 156 850	1 156 850		
Penningmarknadskonto Swedbank		976 182	4 776 701		
Nordea PG konto		627 730	626 820		
Nordea sparkonto		700 534	700 534		
Handelsbanken PM konto		1 120 412	1 121 662		
Handkassa		2 239	-64		
		4 583 946	8 382 502		
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 471 560	1 293 255	7 463 823	-573 782	893 244
Omföring av årets resultat enligt årstämma				893 244	-893 244
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 498 465	1 498 465	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			1 600 000	-1 600 000	
Årets resultat					682 538
Belopp vid årets slut	1 471 560	1 293 255	7 565 358	217 927	682 538
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788810225	0,68%	2022-11-28	3 125 000	35 000
Nordea Hypotek AB	39788838464	0,47%	2023-07-31	2 350 250	35 000
Nordea Hypotek AB	39788847404	0,72%	2019-03-03	887 500	0
Nordea Hypotek AB	39788847471	0,74%	2023-07-31	2 976 000	62 000
Stadshypotek AB	211290	1,54%	2021-03-01	3 580 000	40 000
Stadshypotek AB	213367	1,02%	2020-09-30	1 920 000	40 000
Stadshypotek AB	217428	1,29%	2022-01-30	1 255 235	20 805
Swedbank Hyp. AB	2851839700	4,36%	2021-09-24	2 284 840	87 880
Swedbank Hyp. AB	2853301089	3,54%	2019-11-25	3 120 833	35 000
Swedbank Hyp. AB	2854722796	3,08%	2020-02-25	2 538 900	55 800
				24 038 558	411 485
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 627 073
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					21 981 133
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				47 953 000	47 953 000
<i>varav frigjorda</i>				-9 382 000	-9 382 000
Summa ställda säkerheter				38 571 000	38 571 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				411 485	400 355
				411 485	400 355

**HSB brf Kungsängsliljan i Västerås**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	23 506	19 701
Källskatt	23 616	19 844
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	12 714	4 646
	59 836	44 191
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 066 862	1 045 368
Upplupna räntekostnader	55 856	56 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	572 551	567 246
	1 695 269	1 669 534
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		
Not 22 Eventualförpliktelser		
Fastigo	7 912	7 497
	7 912	7 497



HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Noter

2018-12-31

2017-12-31

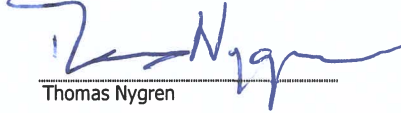
Västerås, 2019-04-15


Krister Frost


Emma Rydell


Gunhel Larsson


Anders Björk


Thomas Nygren

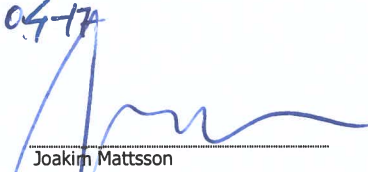

Mattias Brandhäll


Peter Wretling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17


Håkan Tedelius

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsängsililjan i Västerås, org.nr. 778000-3195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängsililjan i Västerås för räkenskapsår 2018.

Enligt vår 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en

årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungsängssliljan i Västerås för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

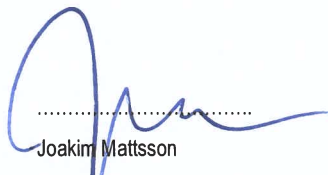
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 17/4 2019



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

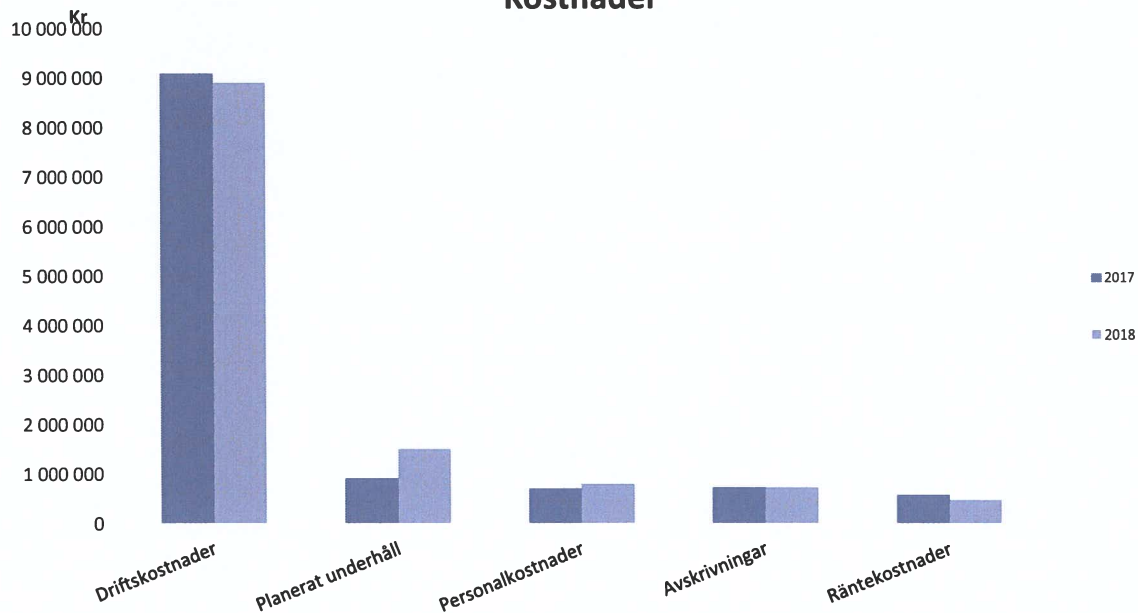


Håkan Tedelius
Av föreningen vald revisor



HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

