



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsängsliljan i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Kungsängsliljan 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 Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i 2020-09-14.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvården har under året skötts av HSB Mälardalarna. 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	2019

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 406 (404) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 31 (33) lägenhetsöverlåtelser skett.

TW
G
MB



Styrelsen samt suppleanter

Krister Frost	ordförande
Mattias Brandhill	vice ordförande
Gunnel Larsson	sekreterare
Tomas Nygren	ledamot
Andreas Berndtsson	ledamot
Maria Enebjörk	ledamot
Anders Björk	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Nygren, Maria Enebjörk samt Gunnel Larsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Krister Frost, Mattias Brandhill, Gunnel Larsson och Alida Persson, två i förening.

Förvaltare

Förvaltare har varit Alida Persson som är heltidsanställd av föreningen. Samt vicevärd Susanna Söderberg (köpt tjänst från HSB Mälardalarna).

Revisor

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

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Krister Frost med Mattias Brandhill som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Alida Persson och Ulrika Bennelöv. Sammankallande har varit Alida Persson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma


Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15 i Stora Vinkeln, Bangatan 39A. På stämman deltog 53 röstande medlemmar varav 47 var poströster.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen bytt varmgarageportar. Byte radiatorfilter i lägenheter. Asfaltering av markytor på parkeringsplatser. Byte dörrstängare på portar och källardörrar. Byte av 2 källardörrar. Demontering rutschkana samt utbyte viss lekutrustning. Nyanläggning extra parkeringsplatser och förberedelse för laddstolpar.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020. 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 1 564 000 kr.


MB



De närmsta åren planeras byte av portar till kallgarage samt byte av blandare i kök och tvättställ. Diverse målningsarbeten. Stamspolning i lägenheter.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 35 965 572 kr. Under året har föreningen amorterat 564 418 kr samt upptagit ett nytt lån på 1 000 000 kr.

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 2 % inför 2020. Inför 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgiften uppgår till 572 kr/kvm.

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 2021 visar ett överskott som medför att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder detta år.

Föreningsinformation

Styrelsen har deltagit på HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit 6 nr av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Informationsmöte 2020-12-01 digitalt om föreningens ekonomi och framtid.

Informationsblad i brevlådor har delats ut samt löpande information via hemsida och sociala medier.

Under 2022 planeras ett 60-års jubileum i föreningen.

Föreningens hemsida: www.kungsangsliljan.se.

Föreningens epostadress: exp@kungsangsliljan.se

Årsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	14 016	13 666	13 064	12 848	12 272
Resultat efter finansiella poster tkr	2196	2 194	683	904	-330
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	27%	25%	29%	27%	25%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	572	561	539	531	518
Bankskuld kr/m ²	1 656	1 636	1 107	1 125	1 143
Räntekostnader kr/m ²	22	28	21	26	34
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	25%	25%	17%	18%	18%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	72	75	74	74	74



Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 471 560	1 293 255	9 187 283	-721 460	2 194 112
Omföring av årets resultat enl årsstämma				2 194 112	-2 194 112
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-562 240	562 240	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 564 000	-1 564 000	
Årets resultat					2 196 194
Belopp vid årets slut	1 471 560	1 293 255	10 189 043	470 892	2 196 194

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 472 652
Disponerat ur UH-fonden	562 240
Avsatt till UH-fonden	- 1 564 000
Årets resultat	<u>2 196 194</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 667 086

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 667 086
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 10 189 043 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 194 434 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Kungsängsiljan i Västerås**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 016 495	13 665 970
Summa rörelseintäkter		14 016 495	13 665 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 590 905	-8 799 779
Planerat underhåll	Not 4	-623 095	-16 075
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-752 273	-753 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 369 835	-1 296 127
Summa rörelsekostnader		-11 336 108	-10 865 438
Rörelseresultat		2 680 387	2 800 532
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	-13
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-484 193	-606 407
Summa finansiella poster		-484 193	-606 420
Årets resultat		2 196 194	2 194 112
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 564 000	-1 638 000
Disposition underhållsfond		562 240	16 075
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 001 760	-1 621 925
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 194 434	572 187

G
TW
MB

**HSB brf Kungsängsililjan i Västerås****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	43 566 897	44 451 059
Mark	Not 10	952 980	952 980
Markanläggningar	Not 11	811 062	0
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	853 899	0
		<u>46 184 838</u>	<u>45 404 039</u>
Summa anläggningstillgångar		46 184 838	45 404 039

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	8 322	2 126
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	4 392	30 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		385 771	399 546
		<u>398 485</u>	<u>432 224</u>

Kassa och bank	Not 16	10 352 361	7 441 089
----------------	--------	------------	-----------


Summa omsättningstillgångar		<u>10 750 846</u>	<u>7 873 313</u>
-----------------------------	--	-------------------	------------------

Summa tillgångar**56 935 684****53 277 352**



HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 293 255	1 293 255
Upplåtelseavgifter	1 471 560	1 471 560
Underhållsfond	10 189 043	9 187 283
	<u>12 953 858</u>	<u>11 952 098</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	470 892	-721 460
Årets resultat	2 196 194	2 194 112
	<u>2 667 086</u>	<u>1 472 652</u>
Summa eget kapital	<u>15 620 943</u>	<u>13 424 750</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>22 112 836</u>	<u>14 996 085</u>
	22 112 836	14 996 085
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	13 852 884	20 534 053
Aktuell skatteskuld	625 834	1 063 574
Fond för inre underhåll	4 069	4 069
Övriga kortfristiga skulder	1 092 068	1 261 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	53 996	63 617
	Not 21	
	<u>3 573 053</u>	<u>1 929 868</u>
	19 201 904	24 856 517
Summa skulder	<u>41 314 740</u>	<u>39 852 602</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>56 935 684</u>	<u>53 277 352</u>


TW
MB

**HSB brf Kungsängsililjan i Västerås**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 196 194	2 194 112
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 369 835	1 296 127
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 566 029</u>	<u>3 490 239</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 739	-3 742
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 026 556	203 423
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 626 324</u>	<u>3 689 920</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-442 985	-12 324 357
Investering i markanläggning	-853 750	0
Investeringar i fastigheter, pågående nyanläggningar	-853 899	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 150 634</u>	<u>-12 324 357</u>
Finansieringsverksamhet		
Nyupptagna lån	1 000 000	12 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-564 418	-508 420
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>435 582</u>	<u>11 491 580</u>
Årets kassaflöde	2 911 272	2 857 143
Likvida medel vid årets början	7 441 089	4 583 946
Likvida medel vid årets slut	10 352 361	7 441 089

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,68 %

Markanläggningar 5 %

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 2021 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 21,4 % (2020) 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 Kungsängsliljan i Västerås

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 421 406	12 178 944
Hyror	1 076 784	1 075 674
Övriga avgifter, bredband	480 540	480 540
Övriga intäkter	56 923	13 790
Bruttoomsättning	<u>14 035 653</u>	<u>13 748 948</u>
Hysesrabatter och övriga avdrag	-512	-360
Hysesbortfall	-18 646	-37 070
Avsatt till inre fond	0	-45 548
	<u>14 016 495</u>	<u>13 665 970</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	2 283 581	2 123 436
Reparationer	590 250	579 119
El	359 890	463 845
Uppvärmning	2 288 181	2 453 345
Vatten	567 994	499 210
Sophämtning	508 606	537 261
Övriga avgifter*	865 624	375 518
Förvaltningskostnader	512 108	514 405
Fastighetsavgift	450 900	450 900
Övriga driftskostnader*	163 773	802 741
	<u>8 590 905</u>	<u>8 799 779</u>
*Kostnad för bredband har flyttats från Övriga driftskostnader till Övriga avgifter för 2020.		
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	562 240	16 075
Underhåll utöver plan	60 855	0
	<u>623 095</u>	<u>16 075</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	140 199	125 199
Övriga arvoden	4 000	17 564
Revisorsarvode	6 611	6 611
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	44 890	42 475
	<u>195 700</u>	<u>191 849</u>
Övriga		
Löner och ersättningar	409 724	292 107
Sociala kostnader	128 735	91 780
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	6 913	0
Förändring semesterlöneskuld	-26 333	132 642
Löneskatt	8 224	5 289
Uttagsskatt	0	0
Pensionskostnader och förpliktelser	29 310	39 456
	<u>556 574</u>	<u>561 274</u>
	<u>752 273</u>	<u>753 123</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**HSB brf Kungsängsliljan i Västerås**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 293 128	1 282 042
Restvärdesavskrivning	34 019	0
Markanläggningar	42 688	0
Inventarier	0	14 085
	1 369 835	1 296 127
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	-13
	0	-13
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	480 203	594 303
Räntekostnader kortfristiga skulder	65	0
Övriga finansiella kostnader	3 925	12 104
	484 193	606 407


MB



HSB brf Kungsängsililjan i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	76 901 249	120 748 328
Årets nyanskaffning	442 985	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	16 527 085
Årets utträngning	-377 095	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 967 139	76 901 249
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 450 189	-31 168 147
Årets utträngning	343 076	0
Årets avskrivningar	-1 293 128	-1 282 042
Utgående avskrivningar	-33 400 241	-32 450 189
Bokfört värde	43 566 897	44 451 059
Taxeringsvärde för Kungsängsililjan 1-4 i Västerås. Värdeår 1961-1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	102 200 000	102 200 000
Byggnad - lokaler	1 661 000	1 661 000
	103 861 000	103 861 000
Mark - bostäder hyreshus	40 200 000	40 200 000
Mark - lokaler	709 000	709 000
	40 909 000	40 909 000
Taxeringsvärde totalt	144 770 000	144 770 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	952 980	952 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	952 980	952 980
Bokfört värde	952 980	952 980
Not 11 Markanläggningar		
Årets investeringar	853 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	853 750	0
Årets avskrivningar	-42 688	0
Utgående avskrivningar	-42 688	0
Bokfört värde	811 062	0
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	168 910	168 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 910	168 910
Ingående avskrivningar	-168 910	-154 825
Årets avskrivningar	0	-14 085
Utgående avskrivningar	-168 910	-168 910
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	4 202 728
Årets investeringar	853 899	12 324 357
Omklassificeringar	0	-16 527 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	853 899	0

MB



HSB brf Kungsängsililjan i Västerås

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	8 322	2 126			
	8 322	2 126			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 392	11 956			
Övriga fordringar	0	18 596			
	4 392	30 552			
Not 16 Kassa och bank					
Framtidskonto Swedbank	1 156 850	1 156 850			
Bankkonto	9 191 237	6 280 664			
Handkassa	4 274	3 575			
	10 352 361	7 441 089			
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 471 560	1 293 255	9 187 283	-721 460	2 194 112
Omföring av årets resultat enligt årstämma				2 194 112	-2 194 112
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-562 240	562 240	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 564 000	-1 564 000	
Årets resultat					2 196 194
Belopp vid årets slut	1 471 560	1 293 255	10 189 043	470 892	2 196 194
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788810225	1,00%	2022-11-28	3 055 000	35 000
Nordea Hypotek AB	39788838464	0,89%	2023-07-31	2 280 250	35 000
Nordea Hypotek AB	39788847471	0,87%	2023-09-18	2 852 000	62 000
Nordea Hypotek AB	39788956114	0,85%	2025-02-19	4 787 950	79 400
Nordea Hypotek AB	39798258576	0,83%	2021-01-04	3 930 000	40 000
Nordea Hypotek AB	39798258584	0,84%	2021-01-14	3 930 000	40 000
Stadshypotek AB	211290	1,54%	2021-03-01	3 500 000	40 000
Stadshypotek AB	217428	1,29%	2022-01-30	1 199 755	27 740
Stadshypotek AB	224938	1,10%	2025-03-01	2 669 350	54 200
Stadshypotek AB	224939	1,10%	2025-03-01	761 502	15 464
Stadshypotek AB	227033	0,92%	2024-09-30	1 840 000	40 000
Swedbank	2851839700	4,36%	2021-09-24	2 109 080	87 880
Swedbank	2853301089	0,85%	2023-11-24	3 050 833	35 000
				35 965 720	591 684
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				22 112 836	
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					33 007 300
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>				0	0
Summa ställda säkerheter				47 953 000	47 953 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				591 684	538 420
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				13 261 200	19 995 633
				13 852 884	20 534 053
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				21 835	14 610
Källskatt				22 487	14 959
Övriga kortfristiga skulder				9 674	34 048
				53 996	63 617
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 200 601	1 118 925

**HSB brf Kungsängsliljan i Västerås**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	66 111	88 003
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 306 341	722 940
	3 573 053	1 929 868

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 23 Eventualförpliktelser

Fastigo	5 795	8 422
	5 795	8 422


M
MBA



HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Noter

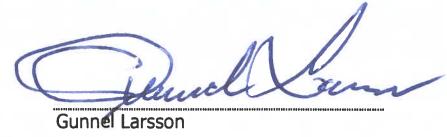
2020-12-31

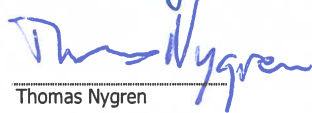
2019-12-31

Västerås, 2021-0504


Anders Björk


Andreas Berndtsson

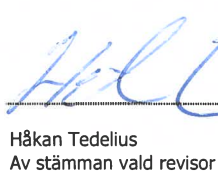

Gunnel Larsson

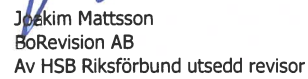

Thomas Nygren


Krister Frost


Mattias Brandhill

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-0511


Håkan Tedelius
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängsliljan i Västerås för år 2020.

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 2020 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.

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 revisionsssed 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 och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

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.

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.

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 misstag, 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Kungsängsliljan i Västerås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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 15 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Håkan Tedelius

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kungsängsliljan i Västerås



174
KR/KVM
SPARANDE



1512
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



135
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD





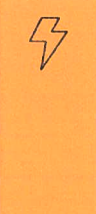




Nej
TOMTRÄTT



572
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

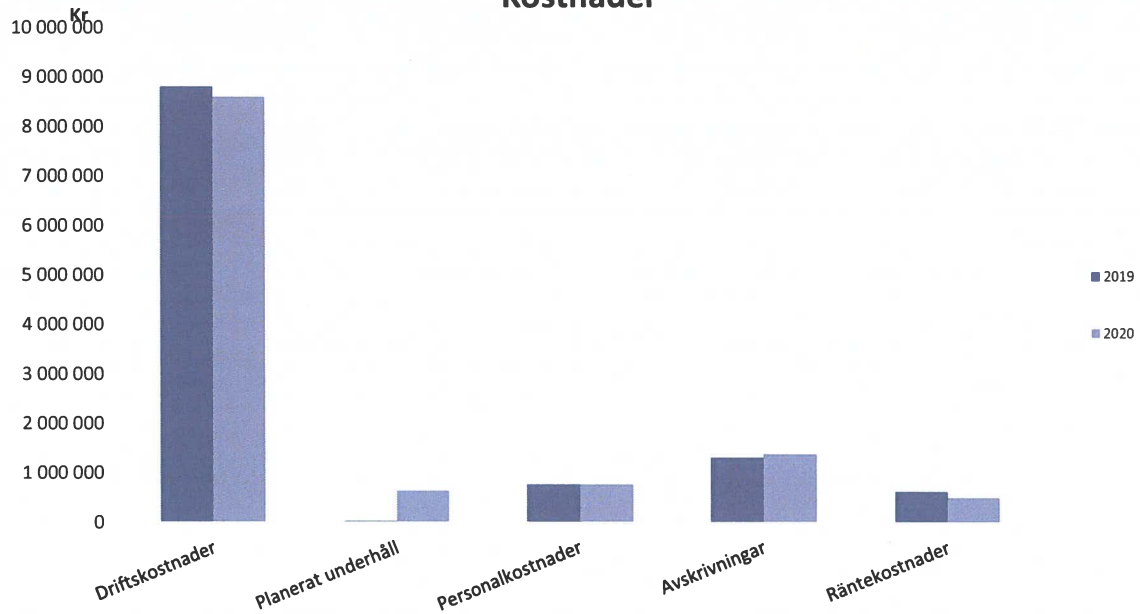
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 174 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 1512 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 135 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 572 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.



HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

