



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsängsliljan i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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 232 p-platser med motorvärmare och 20 elladdplatser.

Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i 2021-10-18.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvården har under året skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Tele 2 beträffande kabel-TV och bredbandsuppkoppling.

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

Åtgärd	År
Ombyggnation	1995
Sophus	2000
Garagebyggnader	2000
Relining	2019
20 st laddplatser	2021

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 403 (406) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 35 (31) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen samt suppleanter

Krister Frost	ordförande
Mattias Brandhill	vice ordförande
Ulrika Bennelöv	sekreterare
Sofia Andersson	ledamot
Andreas Berndtsson	ledamot
Lars Persson	ledamot (avgått 21-10-25 pga. flytt)
Anders Björk	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Krister Frost, Mattias Brandhill samt Andreas Berndtsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft 23 olika arbetsmöten under året.

Firmatecknare har varit Krister Frost, Mattias Brandhill, Andreas Berndtsson 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 Roger Lundberg som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Andreas Berndtsson med Krister Frost som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Alida Persson och Sebastian Mattsson. Sammankallande har varit Alida Persson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21 via poströstning. På stämman deltog 62 röstande medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen renoverat lekplatser, bytt ut tvättmaskiner och torktumlare. Anläggning av 20 elbilsaddplatser. Byte av ett antal yttre källardörrar.

Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2021. 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 1 338 000 kr.



De närmsta åren planeras obligatorisk ventilationskontroll OVK, stamspolning, takreparationer, byte av portar till kallgarage samt diverse målningsarbeten.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 35 352 066 kr. Under året har föreningen amorterat 613 654 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför 2021. Inför 2022 har styrelsen beslutat om en höjning med 2 %. Årsavgiften uppgår därefter till 584 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.

Budgeten för 2022 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 samt HSB ägarträff.

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.

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

Det planeras ett 60-årsjubileum i föreningen.

Föreningens hemsida: www.kungsangsliljan.se.

Föreningens epostadress: exp@kungsangsliljan.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	14 041	14 016	13 666	13 064	12 848
Resultat efter finansiella poster tkr	-227	2 196	2 194	683	904
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	28%	27%	25%	29%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	572	572	561	539	531
Bankskuld kr/m ²	1 628	1 656	1 636	1 107	1 125
Räntekostnader kr/m ²	18	22	28	21	26
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	24%	25%	25%	17%	18%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	62	72	75	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	10 189 043	470 892	2 196 194
Omföring av årets resultat enl årsstämma				2 196 194	-2 196 194
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-2 528 766	2 528 766	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 338 000	-1 338 000	
Årets resultat					-226 949
Belopp vid årets slut	1 471 560	1 293 255	8 998 277	3 857 852	-226 949

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 667 086
Disponerat ur UH-fonden	2 528 766
Avsatt till UH-fonden	- 1 338 000
Årets resultat	- 226 949
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 630 902

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 630 902

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 8 998 277 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 963 817 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Kungsängsliljan i Västerås**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 041 134	14 016 495
Summa rörelseintäkter		14 041 134	14 016 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 023 263	-8 590 905
Planerat underhåll	Not 4	-2 528 766	-623 095
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-818 945	-752 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 500 709	-1 369 835
Summa rörelsekostnader		-13 871 683	-11 336 108
Rörelseresultat		169 451	2 680 387
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-396 401	-484 193
Summa finansiella poster		-396 401	-484 193
Årets resultat		-226 949	2 196 194
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-1 338 000	-1 564 000
Disposition underhållsfond		2 528 766	562 240
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 190 766	-1 001 760
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		963 817	1 194 434

**HSB brf Kungsängsililjan i Västerås****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	42 301 609	43 566 897
Mark	Not 9	952 980	952 980
Markanläggningar	Not 10	2 502 971	811 062
Inventarier	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	853 899
		<u>45 757 560</u>	<u>46 184 838</u>
Summa anläggningstillgångar		45 757 560	46 184 838

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	-1 208	8 322
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	35 074	4 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>440 113</u>	<u>385 771</u>
		473 979	398 485

Kassa och bank	Not 15	8 021 490	10 352 361
----------------	--------	-----------	------------

Summa omsättningstillgångar		<u>8 495 469</u>	<u>10 750 846</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar**54 253 029****56 935 684**



HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
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	8 998 277	10 189 043
	<u>11 763 092</u>	<u>12 953 858</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 857 852	470 892
Årets resultat	-226 949	2 196 194
	<u>3 630 902</u>	<u>2 667 086</u>
Summa eget kapital	<u>15 393 994</u>	<u>15 620 943</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>14 618 924</u>	<u>22 112 836</u>
	14 618 924	22 112 836
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	20 733 142	13 852 884
Aktuell skatteskuld	503 109	625 834
Fond för inre underhåll	4 069	4 069
Övriga kortfristiga skulder	938 665	1 092 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	51 889	53 996
	Not 20	
	<u>2 009 236</u>	<u>3 573 053</u>
	24 240 111	19 201 904
Summa skulder	<u>38 859 035</u>	<u>41 314 740</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>54 253 029</u>	<u>56 935 684</u>

**HSB brf Kungsängsililjan i Västerås**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-226 949	2 196 194
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 500 709	1 369 835
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 273 760	3 566 029
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 494	33 739
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 842 052	1 026 556
Kassaflöde från löpande verksamhet	-643 786	4 626 324
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-442 985
Investeringar i markanläggningar	-1 073 431	-853 750
Investeringar i fastigheter, pågående nyanläggningar	0	-853 899
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 073 431	-2 150 634
Finansieringsverksamhet		
Nyupptagna lån	0	1 000 000
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-613 654	-564 418
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-613 654	435 582
Årets kassaflöde	-2 330 871	2 911 272
Likvida medel vid årets början	10 352 361	7 441 089
Likvida medel vid årets slut	8 021 490	10 352 361

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 1,68 %

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 2022 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 % (2021) 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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 421 408	12 421 406
Hyror	1 109 936	1 076 784
Övriga avgifter, bredband	480 870	480 540
Övriga intäkter	81 676	56 923
Bruttoomsättning	14 093 890	14 035 653
Hyesrabatter och övriga avdrag	-540	-512
Hyesbortfall	-52 216	-18 646
	14 041 134	14 016 495
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	2 268 369	2 283 581
Reparationer	581 723	590 250
El	522 722	359 890
Uppvärmning	2 566 891	2 288 181
Vatten	573 528	567 994
Sophämtning	541 369	508 606
Övriga avgifter	853 387	865 624
Förvaltningskostnader	501 784	512 108
Fastighetsavgift	450 900	450 900
Övriga driftskostnader	162 590	163 773
	9 023 263	8 590 905
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	208 750	0
Underhåll enligt plan	2 320 016	562 240
Underhåll utöver plan	0	60 855
	2 528 766	623 095
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	137 670	140 199
Övriga arvoden	2 000	4 000
Revisorsarvode	6 723	6 611
Sociala kostnader	45 398	44 890
	191 791	195 700
Övriga		
Löner och ersättningar	437 309	409 724
Sociala kostnader	136 000	128 735
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	0	6 913
Förändring semesterlöneskuld	-2 349	-26 333
Löneskatt	9 265	8 224
Pensionskostnader och förpliktelser	46 929	29 310
	627 154	556 573
	818 945	752 273
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 265 288	1 293 128
Restvärdesavskrivning	0	34 019
Markanläggningar	235 421	42 688
	1 500 709	1 369 835
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	394 991	480 203
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	65
Övriga finansiella kostnader	1 410	3 925
	396 401	484 193



HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	76 967 139	76 901 249
Årets nyanskaffning	0	442 985
Årets utrangering		-377 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 967 139	76 967 139
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 400 241	-32 450 189
Årets utrangering	0	343 076
Årets avskrivningar	-1 265 288	-1 293 128
Utgående avskrivningar	-34 665 529	-33 400 241
Bokfört värde	42 301 609	43 566 897
Taxeringsvärde för Kungsängsliljan 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 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	952 980	952 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	952 980	952 980
Bokfört värde	952 980	952 980
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	853 750	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	948 899	
Årets investeringar	978 431	853 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 781 080	853 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 688	0
Årets avskrivningar	-235 421	-42 688
Utgående avskrivningar	-278 109	-42 688
Bokfört värde	2 502 971	811 062
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	168 910	168 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 910	168 910
Ingående avskrivningar	-168 910	-168 910
Utgående avskrivningar	-168 910	-168 910
Bokfört värde	0	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	853 899	0
Årets investeringar	95 000	853 899
Omklassificeringar	-948 899	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	853 899



HSB brf Kungsängsililjan i Västerås

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-1 208	8 322			
	-1 208	8 322			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 392	4 392			
Övriga fordringar	30 682	0			
	35 074	4 392			
Not 15 Kassa och bank					
Framtidskonto Swedbank	1 156 850	1 156 850			
Bankkonto	6 863 834	9 191 237			
Handkassa	806	4 274			
	8 021 490	10 352 361			
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 471 560	1 293 255	10 189 043	470 892	2 196 194
Omföring av årets resultat enligt årstämma				2 196 194	-2 196 194
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-2 528 766	2 528 766	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 338 000	-1 338 000	
Årets resultat					-226 949
Belopp vid årets slut	1 471 560	1 293 255	8 998 277	3 857 852	-226 949
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758246860	0,60%	2022-01-04	3 890 000	40 000
Nordea Hypotek AB	39798258584	0,61%	2022-01-14	3 890 000	40 000
Nordea Hypotek AB	39788810225	0,99%	2022-11-28	3 020 000	35 000
Nordea Hypotek AB	39788956114	0,85%	2025-02-19	4 708 550	79 400
Nordea Hypotek AB	39788838464	0,88%	2023-07-31	2 245 250	35 000
Nordea Hypotek AB	39788847471	0,85%	2023-09-18	2 790 000	62 000
Stadshypotek AB	224938	1,10%	2025-03-01	2 615 150	54 200
Stadshypotek AB	224939	1,10%	2025-03-01	746 038	15 464
Stadshypotek AB	227033	0,92%	2024-09-30	1 800 000	40 000
Stadshypotek AB	217428	1,29%	2022-01-30	1 172 015	27 740
Swedbank	2851839700	0,61%	2022-03-28	1 999 230	87 880
Swedbank	2853301089	0,85%	2022-02-27	3 015 833	35 000
Swedbank	2953393705	0,71%	2022-02-28	3 460 000	40 000
				35 352 066	591 684
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 618 924	
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					32 393 646
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 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				591 684	591 684
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				20 141 458	13 261 200
				20 733 142	13 852 884
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				22 011	21 835
Källskatt				19 163	22 487
Övriga kortfristiga skulder				10 715	9 674
				51 889	53 996



**HSB brf Kungsängsililjan i Västerås**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 267 121	1 200 601
Upplupna räntekostnader	34 173	66 111
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>707 942</u>	<u>2 306 341</u>
	2 009 236	3 573 053
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		
Not 22 Eventualförpliktelser		
Fastigo	<u>9 131</u>	<u>5 795</u>
	9 131	5 795



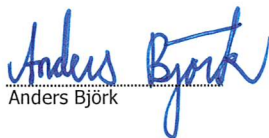
HSB brf Kungsängsliljan i Västerås

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Västerås, 2022-04-27

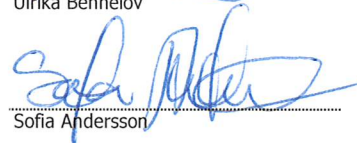

Anders Björk


Andreas Berndtsson

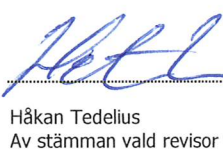

Ulrika Bennelöv

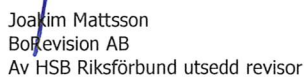

Krister Frost


Mattias Brandhill


Sofia Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-0503


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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisornernas 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 den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 Kungsängsiljan i Västerås för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

3
15
Västerås den 2022

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



160
KR/KVM
SPARANDE



154
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



1487
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



Nej
TOMTRÄTT



572
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

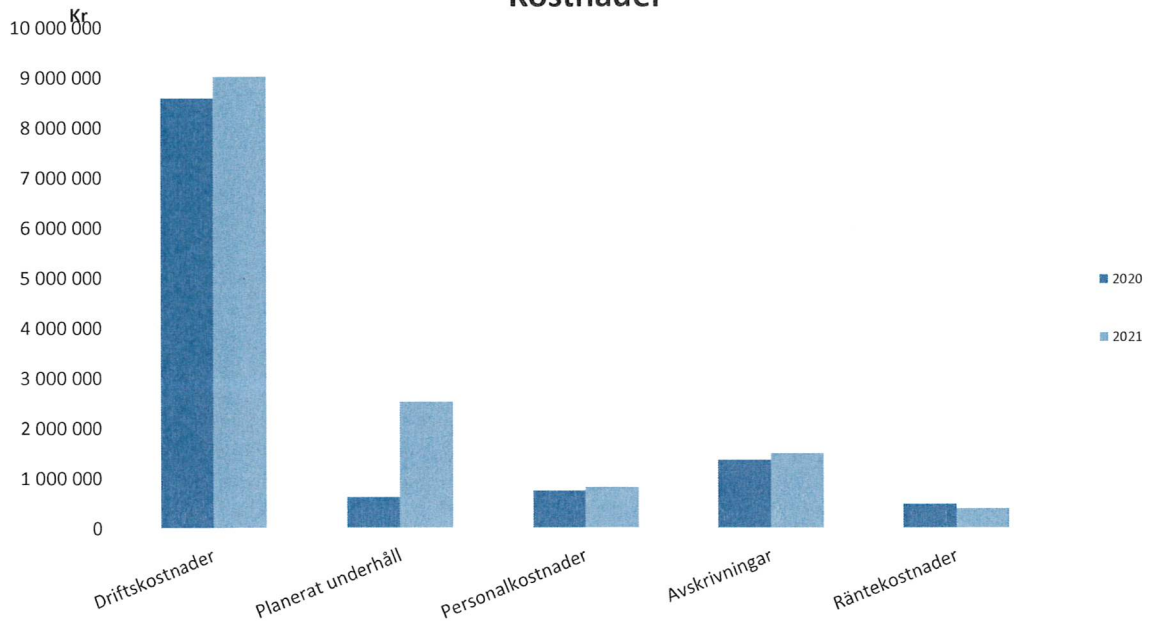
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 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 1487 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 154 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 Kungsängsililjan i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

