



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsängsliljan i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 <sup>2</sup>
59 lgh.	2 r o k	57,0-81,0 m <sup>2</sup>
54 lgh.	2 r o k, matrum	63,5 m <sup>2</sup>
130 lgh.	3 r o k	74,0-89,0 m <sup>2</sup>
44 lgh.	4 r o k	89,5-98,5 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta 21 712,5 m<sup>2</sup>

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. Från och med 2020 är fastigheten försäkrad hos Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i 2019-09-04.

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 404 (405) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 33 (33) lägenhetsöverlåtelser skett.



### Styrelsen samt suppleanter

Krister Frost	ordförande
Thomas Nygren	vice ordförande
Peter Wretling	sekreterare
Gunnel Larsson	ledamot
Mattias Brandhill	ledamot
Maria Enebjörk	ledamot
Anders Björk	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Krister Frost, Mattias Brandhill samt Peter Wretling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

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. 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 Thomas Nygren med Mattias Brandhill som suppleant.

### Valberedning

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27 på Aros Congress Center. På stämman deltog 40 medlemmar varav 32 röstberättigade.

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen färdigställt relining av dagvatten och avlopp i mark. Även gamla avloppsledningar i källargångar, garage och lokaler har slutförts under 2019 till en total kostnad på 16 527 000 kr.

Byte av takplåt fanns med i underhållsplanen. Föreningen har låtit utföra en besiktning av samtliga tak och utifrån besiktningsprotokollet beslutat att flytta fram åtgärden 10 år. Om fem år kommer en ny besiktning att genomföras.



Föreningen har underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2019. 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 2019. 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 byte av tvättmaskiner, torktumlare och aggregat i torkskåp. Byte av dörrar till varm- och kallgarage, asfaltering av vissa körytor samt översyn och renovering av lekplatser samt byte av blandare i kök och tvättställ.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 35 530 138 kr. Under året har föreningen amorterat 508 420 kr.

Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 4 % inför 2019. Inför 2020 har styrelsen beslutat om en höjning med 2 %. Årsavgiften uppgår därefter 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 2020 visar ett överskott som medför att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder detta år.

### **Föreningsinformation**

Styrelsen har deltagit på HSB-Ägarträff, 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.

Löpande information har lämnats skriftligt, via hemsida, sociala medier och informationsmöten rörande reliningen.

Föreningens hemsida: [www.kungsangsililjan.se](http://www.kungsangsililjan.se).

Föreningens epostadress: [exp@kungsangsililjan.se](mailto:exp@kungsangsililjan.se)



## Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	13 666	13 064	12 848	12 272	12 165
Resultat efter finansiella poster tkr	2 194	683	904	-330	924
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	25%	29%	27%	25%	25%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	561	539	531	518	513
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 636	1 107	1 125	1 143	1 159
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	28	21	26	34	38
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	25%	17%	18%	18%	20%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	75	74	74	74	65

## Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 471 560	1 293 255	7 565 358	217 927	682 538
Omföring av årets resultat enl årsstämma				682 538	-682 538
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-16 075	16 075	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			1 638 000	-1 638 000	
Årets resultat					2 194 111
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 471 560</b>	<b>1 293 255</b>	<b>9 187 283</b>	<b>-721 460</b>	<b>2 194 111</b>



## RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	900 465
Disponerat ur UH-fonden	16 075
Avsatt till UH-fonden	- 1 638 000
Årets resultat	<u>2 194 112</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 472 652

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 472 652
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 9 187 283 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 572 187 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**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 665 970	13 064 479
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 665 970</b>	<b>13 064 479</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-8 799 779	-8 913 465
Planerat underhåll	Not 4	-16 075	-1 498 465
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-753 457	-791 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 296 127	-715 949
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 865 438</b>	<b>-11 919 245</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 800 532</b>	<b>1 145 234</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 7	-13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-606 407	-462 696
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-606 420</b>	<b>-462 696</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 194 112</b>	<b>682 538</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-1 638 000	-1 600 000
Disposition underhållsfond		16 075	1 498 465
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 621 925	-101 535
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>572 187</b>	<b>581 003</b>



**HSB brf Kungsängsliljan i Västerås****Balansräkning** **2019-12-31**    **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	44 451 059	29 206 017
Mark	Not 10	952 980	952 980
Inventarier	Not 11	0	14 085
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	4 202 728
		<u>45 404 039</u>	<u>34 375 810</u>

Summa anläggningstillgångar 45 404 039    34 375 809

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	2 126	1 789
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	30 552	28 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		399 546	397 894
		<u>432 224</u>	<u>428 482</u>

Kassa och bank Not 15    7 441 089    4 583 946

Summa omsättningstillgångar 7 873 313    5 012 428

**Summa tillgångar** **53 277 352**    **39 388 237**

**HSB brf Kungsängsliljan i Västerås**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 293 255	1 293 255
Upplåtelseavgifter	1 471 560	1 471 560
Underhållsfond	9 187 283	7 565 358
	<u>11 952 098</u>	<u>10 330 173</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-721 460	217 927
Årets resultat	2 194 112	682 538
	<u>1 472 652</u>	<u>900 465</u>
Summa eget kapital	<u>13 424 750</u>	<u>11 230 638</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 14 996 085	23 627 073
	<u>14 996 085</u>	<u>23 627 073</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 20 534 053	411 485
Leverantörsskulder	1 063 574	817 740
Aktuell skatteskuld	4 069	10 935
Fond för inre underhåll	1 261 336	1 535 261
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 63 617	59 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 929 868	1 695 269
	<u>24 856 517</u>	<u>4 530 527</u>
Summa skulder	<u>39 852 602</u>	<u>28 157 600</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>53 277 352</u></b>	<b><u>39 388 237</u></b>



**HSB brf Kungsängsliljan i Västerås**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 194 112	682 538
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 296 127	715 949
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 490 239</u>	<u>1 398 487</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 742	67 532
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	203 423	-680 178
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 689 920</u>	<u>785 841</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-12 324 357	-4 202 728
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-12 324 357</u>	<u>-4 202 728</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Nyupptagna lån	12 000 000	0
Amortering av långfristiga skulder	-508 420	-381 670
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>11 491 580</u>	<u>-381 670</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 857 143</b>	<b>-3 798 557</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 583 946</b>	<b>8 382 503</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 441 089</b>	<b>4 583 946</b>

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

**HSB brf Kungsängsiljan 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 1,67 %

Inventarier 8,7 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

**Skulder till kreditinstitut**

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 178 944	11 710 032
Hyror	1 075 674	1 076 694
Övriga avgifter, bredband	480 540	481 560
Övriga intäkter	13 790	1 340
Bruttoomsättning	<u>13 748 948</u>	<u>13 269 626</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-360	0
Hyesbortfall	-37 070	-22 954
Avsatt till inre fond	-45 548	-182 193
	<b>13 665 970</b>	<b>13 064 479</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	2 123 436	2 058 360
Reparationer	579 119	815 896
El	463 845	450 614
Uppvärmning	2 453 345	2 638 870
Vatten	499 210	508 405
Sophämtning	537 261	494 883
Övriga avgifter	375 518	366 942
Förvaltningskostnader	514 405	428 133
Fastighetsavgift	450 900	429 940
Övriga driftskostnader	802 741	721 422
	<b>8 799 779</b>	<b>8 913 465</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	16 075	1 498 465
	<b>16 075</b>	<b>1 498 465</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	125 199	145 640
Övriga arvoden	17 564	2 000
Revisorsarvode	6 611	6 370
Löner och andra ersättningar	0	11 501
Sociala kostnader	42 475	47 875
	<b>191 849</b>	<b>213 386</b>
<b>Övriga</b>		
Löner och ersättningar	292 107	406 426
Sociala kostnader	91 780	127 699
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	0	0
Förändring semesterlöneskulder	132 642	2 694
Löneskatt	5 289	6 576
Pensionskostnader och förpliktelser	39 791	34 584
	<b>561 609</b>	<b>577 979</b>
Ordföranden har lagt ned 178,25 h i projektledning avseende relainig under förvaltarens sjukfrånvaro. Kostnaden som fakturerats är 84 398 kr plus moms.	<b>753 457</b>	<b>791 365</b>
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 282 042	701 864
Inventarier	14 085	14 085
	<b>1 296 127</b>	<b>715 949</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	-13	0
	<b>-13</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	594 303	459 476
Övriga finansiella kostnader	12 104	3 220
	<b>606 407</b>	<b>462 696</b>



**HSB brf Kungsängsliljan i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	60 374 164	60 374 164
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	16 527 085	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 901 249	60 374 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 168 147	-30 466 283
Årets avskrivningar	-1 282 042	-701 864
Utgående avskrivningar	-32 450 189	-31 168 147
<b>Bokfört värde</b>	<b>44 451 059</b>	<b>29 206 017</b>
Taxeringsvärde för Kungsängsliljan 1-4 i Västerås Värdeår 1961-1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	102 200 000	99 400 000
Byggnad - lokaler	1 661 000	1 337 000
	103 861 000	100 737 000
Mark - bostäder hyreshus	40 200 000	37 600 000
Mark - lokaler	709 000	557 000
	40 909 000	38 157 000
Taxeringsvärde totalt	144 770 000	138 894 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	952 980	952 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	952 980	952 980
<b>Bokfört värde</b>	<b>952 980</b>	<b>952 980</b>
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	168 910	168 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 910	168 910
Ingående avskrivningar	-154 825	-140 740
Årets avskrivningar	-14 085	-14 085
Utgående avskrivningar	-168 910	-154 825
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>14 085</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 202 728	0
Årets investeringar	12 324 357	4 202 728
Omklassificeringar	-16 527 085	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 202 728



**HSB brf Kungsängsililjan i Västerås**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 126	1 789
	<b>2 126</b>	<b>1 789</b>

<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Aktuell skattefordran	0	16 891
Skattekonto	11 956	6 448
Övriga fordringar	18 596	5 460
	<b>30 552</b>	<b>28 799</b>

<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
Framtidskonto Swedbank	1 156 850	1 156 850
Penningmarknadskonto Swedbank	3 834 739	976 182
Nordea PG konto	626 230	627 730
Nordea sparkonto	700 534	700 534
Handelsbanken PM konto	1 119 162	1 120 412
Handkassa	3 575	2 239
	<b>7 441 089</b>	<b>4 583 946</b>

Not 16 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 471 560	1 293 255	7 565 358	217 927	682 538
Omföring av årets resultat enligt årstämma				682 538	-682 538
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-16 075	16 075	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 638 000	-1 638 000	
Årets resultat					2 194 112
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 471 560</b>	<b>1 293 255</b>	<b>9 187 283</b>	<b>-721 460</b>	<b>2 194 112</b>

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39788810225	1,17%	2022-11-28	3 090 000	35 000
	Nordea Hypotek AB	39788838464	0,92%	2023-07-31	2 315 250	35 000
	Nordea Hypotek AB	39788847404	1,16%	2020-03-03	887 500	0
	Nordea Hypotek AB	39788847471	0,98%	2023-09-18	2 914 000	62 000
	Nordea Hypotek AB	39788883826	0,81%	2020-01-02	3 970 000	40 000
	Nordea Hypotek AB	39788887155	0,81%	2020-01-02	3 970 000	40 000
	Nordea Hypotek AB	39788895638	0,97%	2020-02-25	3 970 000	40 000
	Stadshypotek AB	211290	1,54%	2021-03-01	3 540 000	40 000
	Stadshypotek AB	213367	1,02%	2020-09-30	1 880 000	40 000
	Stadshypotek AB	217428	1,29%	2022-01-30	1 227 495	27 740
	Swedbank Hyp. AB	2851839700	4,36%	2021-09-24	2 196 960	87 880
	Swedbank Hyp. AB	2853301089	0,96%	2020-02-27	3 085 833	35 000
	Swedbank Hyp. AB	2854722796	3,08%	2020-02-25	2 483 100	55 800
					35 530 138	538 420

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **14 996 085**

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 32 838 038

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar	47 953 000	47 953 000
varav frigjorda	0	-9 382 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 953 000</b>	<b>38 571 000</b>

**HSB brf Kungsängsliljan i Västerås**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	538 420	411 485
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	19 995 633	0
	<b>20 534 053</b>	<b>411 485</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Arbetsgivaravgifter	14 610	23 506
Källskatt	14 959	23 616
Övriga kortfristiga skulder	34 048	12 714
	<b>63 617</b>	<b>59 836</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 118 925	1 066 862
Upplupna räntekostnader	88 003	55 856
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	722 940	572 551
	<b>1 929 868</b>	<b>1 695 269</b>
<b>Not 22 Eventualförpliktelser</b>		
Fastigo	8 422	7 912





**HSB brf Kungsängsiljan i Västerås**


**Noter**

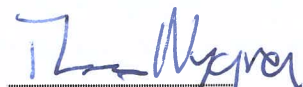
**2019-12-31      2018-12-31**

Västerås, 2020-04-30

  
Krister Frost

  
Gunnel Larsson

  
Anders Björk

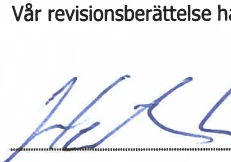
  
Thomas Nygren

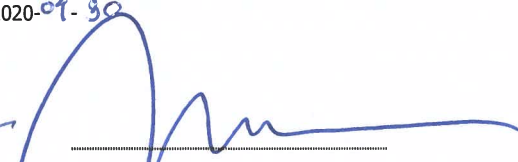
  
Maria Enebjörk

  
Mattias Brandhill

  
Peter Wredling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30

  
Håkan Tedelius  
Av stämman vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsängsiljan i Västerås för år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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.

### 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### 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 Kungsängssliljan i Västerås för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Stockholm den 30/4 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Håkan Tedlius

Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Kungsängsililjan i Västerås



158  
KR/KVM  
SPARANDE



1599  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



3%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



154  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT










561  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

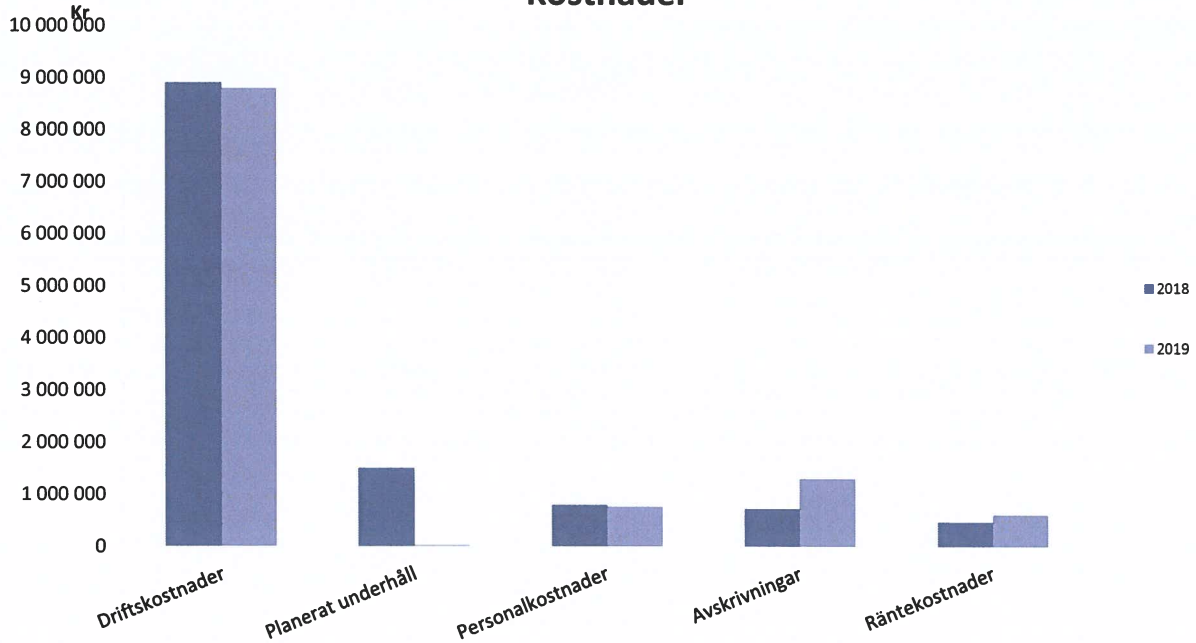


	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 158 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1599 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
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 561 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



## Driftskostnader

