



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Kungsljuset i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kungsljuset i Västerås med säte i Västerås org.nr. 769632-8082 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-08-29.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat och byggt 101 bostadslägenheter i flerbostadshus samt gemensamhetsanläggningar avseende garage respektive grönytor och parkeringsplatser på fastigheten Kungsljuset 4.

Föreningen äger och förvaltar

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen samt förvaltartjänst har skötts av HSB Förvaltning i Mälardalarna.

Föreningen ingår i en Samfällighet som förvaltar innergård samt parkeringsplatser, Kungsljusets Samfällighetsförening där det ingår 4 delägare.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsljuset 4	2019-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam där även styrelseasvarsförsäkring ingår. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	p-platser	0
101	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6957
59	garageplatser	0
4	MC-platser i garage	0
Totalt 182 objekt		6957

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 14 st 2 rok, 57 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Föreningen har en gästlägenhet och 10 förråd.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Västerås Kungsljuset GA:2	G:A		60 / 128	Underjordiskt garage med tillhörande anordningar för garaget funktion, Byggnadskonstruktioner, Garageramper med rampöverbyggnad, Garageport, Garageplatser, Garageuppgångar ink trapphus och hissar, Belysning, Brandgasluckor, Ledningar, Armaturer, Elinstallationer mm
Västerås Kungsljuset GA:1	G:A	717919-9166	41 / 100	Väg, Parkering, Gång-och cykelbana, Belysningsanordningar, Dränering, Grönytor och lekplatser.

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan-Ivar Jonsson	Ordförande	2020-06-04
Anders Rössberg	Ledamot	2020-06-04
Rose-Marie Wahlström	HSB-Ledamot	2020-07-05
Per Dahlgren	Ledamot	2022-05-31
Viktor Gustavsson	Ledamot	2020-06-04

Jenny Björk och Ann-Mari Backlund har avgått under året.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Ivar Jonsson och Anders Rössberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Anders Rössberg, Jan-Ivar Jonsson och Per Dahlgren.

Revisorer har varit: Hans Lennartsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Carl Oscarson (sammankallande), Lars-Erik Johansson , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18 i Birgittasalen. På stämman deltog 28 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under år 2022.

Under året har löpande underhåll samt montering av övervakningskameror i garaget utförts.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 540 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Förstärkning av inbrottsskyddet med bland annat övervakningskameror.
2020	Förbättrat brandskyddet med uppmärkning av utrymningsvägar.
2021	lordningställande av 10 förråd som boende kan hyra

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar för att installera ytterligare laddplatser i garaget.

Under kommande fem år sker enbart löpande underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 11 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

Styrelsen har informerat medlemmarna med månatliga informationsbrev och medlemsmöte. Under året har föreningen haft medlemsträff.

Föreningen har en egen epostadress : styrelsen@brfkungsljuset.se

Föreningen har en egen hemsida www.brfkungsljuset.se

Ekonomi

Styrelsen ser en stor kostnadsökning vad gäller ränteutvecklingen. Styrelsen bedömer att årsavgifterna kommer att öka med 50 % över en 5-årsperiod framöver .

Föreningen har antagit en policy där föreningen spar i kapitalförsäkringar till kommande underhåll med en avsättning på 20 000 kr/ månad så under år 2022 har det satts av 240 000 kr. Dessa fonder har minskat i värde under året med 32 528 kr .

Avskrivningen har korrigerats under året vilket medför att föreningen har lite högre avskrivningskostnader i år än tidigare år.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	221	157	138	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 457	12 561	12 665	20 180	0
Räntekänslighet, %	21	22	23	0	0
Energikostnad, kr/kvm	194	201	155	21	0
Driftskostnad, kr/kvm	374	411	413	435	0
Årsavgifter, kr/kvm	718	697	677	59	0
Totala intäkter, kr/kvm	781	754	713	62	0
Nettoomsättning, tkr	6 668	6 457	6 110	5 323	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 084	-1 967	-1 994	1 806	0
Soliditet, %	68	68	68	48	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	232 545 000	0	0	232 545 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	666 811	-131 841	540 000	1 074 970
S:a bundet eget kapital, kr	233 211 811	-131 841	540 000	233 619 970
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 480 476	-1 966 901	-408 159	-4 855 536
Årets resultat, kr	-1 966 901	1 966 901	-1 391 815	-1 391 815
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 447 377	0	-1 799 974	-6 247 351
S:a eget kapital, kr	228 764 434	-131 841	-1 259 974	227 372 619

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 447 377
Årets resultat, kr	-1 391 815
Reservation till underhållsfond, kr	-540 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 841
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 247 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 247 351

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 668 732	6 457 851
Summa rörelseintäkter		6 668 732	6 457 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 547 133	-3 732 418
Planerat underhåll	Not 4	-131 842	-148 512
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-96 452	-103 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 848 658	-3 165 789
Summa rörelsekostnader		-7 624 085	-7 149 862
Rörelseresultat		-955 353	-692 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 155	357
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 134 396	-1 274 947
Summa finansiella poster		-1 129 241	-1 274 590
Resultat efter finansiella poster		-2 084 594	-1 966 601
Inkomstskatt		0	-300
Årets resultat		-2 084 594	-1 966 901
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-540 000	-416 000
Disposition underhållsfond		131 842	148 511
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-408 158	-267 489
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-2 492 752	-2 234 390

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	276 626 301	280 474 959
Mark	Not 10	55 500 000	55 500 000
		<u>332 126 301</u>	<u>335 974 959</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
Långfristiga placeringar	Not 12	778 922	259 451
		<u>779 422</u>	<u>259 951</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>332 905 723</u>	<u>336 234 910</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	-928	5 343
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 456 639	1 020 948
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	26 053	173 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>394 228</u>	<u>390 736</u>
		<u>1 875 992</u>	<u>1 590 733</u>
Kassa och bank	Not 15	20 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 895 992</u>	<u>1 590 733</u>
Summa tillgångar		<u>334 801 715</u>	<u>337 825 643</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		232 545 000	232 545 000
Underhållsfond		1 074 970	666 811
		<u>233 619 970</u>	<u>233 211 811</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 855 536	-2 480 476
Årets resultat		-2 084 594	-1 966 901
		<u>-6 940 130</u>	<u>-4 447 377</u>
Summa eget kapital		<u>226 679 840</u>	<u>228 764 434</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	52 951 860	80 097 030
		<u>52 951 860</u>	<u>80 097 030</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	53 844 180	27 591 330
Leverantörsskulder		303 675	376 610
Aktuell skatteskuld		35 910	25 520
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	67 699	95 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	918 551	875 399
		<u>55 170 015</u>	<u>28 964 180</u>
Summa skulder		<u>108 121 875</u>	<u>109 061 210</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>334 801 715</u>	<u>337 825 643</u>

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 084 594	-1 966 601
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 848 658	3 165 789
Skatt på årets resultat	0	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 764 064</u>	<u>1 198 888</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	150 433	-141 423
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-47 015	122 017
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 867 482</u>	<u>1 179 482</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-133 726
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-133 726</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-892 320	-892 320
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-892 320</u>	<u>-892 320</u>
Årets kassaflöde	975 162	153 436
Likvida medel vid årets början	1 280 399	1 126 963
Likvida medel vid årets slut	2 255 561	1 280 399

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 996 080	4 851 092
Hyror	621 250	591 739
Övriga avgifter	922 700	590 567
Övriga intäkter	156 922	428 842
Bruttoomsättning	6 696 952	6 462 240
Hyresrabatter och övriga avdrag	-1 392	0
Hyresbortfall	-26 828	-4 389
	6 668 732	6 457 851
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	624 043	681 112
Reparationer	78 413	67 104
El	996 288	713 363
Uppvärmning	573 835	861 291
Vatten	97 075	146 218
Sophämtning	179 258	177 318
Övriga avgifter	357 920	334 313
Gemensamhetsanläggning	115 314	102 500
Förvaltningskostnader	329 615	441 532
Fastighetsavgift	35 910	25 520
Övriga driftskostnader	159 463	182 147
	3 547 133	3 732 418
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll installtioner	33 000	0
Underhåll enligt plan	98 842	148 512
	131 842	148 512
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	77 500	87 200
Vicevärdsarvode	3 800	1 000
Sociala kostnader	15 152	14 944
	96 452	103 144
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
* Byggnader	3 848 658	3 165 789
	3 848 658	3 165 789
* avskrivningen har ändrats under året och ökat därav skillnader mellan åren		
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	5 134	357
Övriga finansiella intäkter	22	0
	5 155	357
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 100 163	1 274 598
Räntekostnader kortfristiga skulder	208	0
Övriga finansiella kostnader	34 025	349
	1 134 396	1 274 947

2022 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	286 799 851	286 666 125
Årets nyanskaffning	0	133 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 799 851	286 799 851
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 324 892	-3 159 103
Årets avskrivningar	-3 848 658	-3 165 789
Utgående avskrivningar	-10 173 550	-6 324 892
Bokfört värde	276 626 301	280 474 959
Taxeringsvärde för Kungsljuset 4 i Västerås. Värdeår 2019.		
Byggnad - bostäder hyreshus	130 000 000	92 000 000
Byggnad - lokaler	3 591 000	2 552 000
	133 591 000	94 552 000
Mark - bostäder hyreshus	13 800 000	13 000 000
Mark - lokaler	0	0
	13 800 000	13 000 000
Taxeringsvärde totalt	147 391 000	107 552 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	55 500 000	55 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 500 000	55 500 000
Bokfört värde	55 500 000	55 500 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 12 Långfristiga placeringar		
HSB specialinlåning. Löptid 230303,230710,231009,231108, räntor 0,55-1,25X %	400 000	100 000
Övriga finansiella anläggningstillgångar	378 922	159 451
	778 922	259 451

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-928	5 343		
		-928	5 343		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		26 053	3 149		
Övriga fordringar		0	170 558		
		26 053	173 707		
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto		20 000	0		
		20 000	0		
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	232 545 000	666 811	-2 480 476	-1 966 901	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-1 966 901	1 966 901	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-131 842	131 842		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		540 000	-540 000		
Årets resultat				-2 084 594	
Belopp vid årets slut	232 545 000	1 074 969	-4 855 535	-2 084 594	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	30701674	0,42%	2023-02-14	26 699 010	223 080
SBAB	30701690	1,16%	2023-02-14	26 699 010	223 080
SBAB	30701704	1,18%	2024-02-14	26 699 010	223 080
SBAB	30701712	1,20%	2025-02-14	26 699 010	223 080
				106 796 040	892 320
				52 951 860	
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					102 334 440
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				107 473 000	109 473 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				107 473 000	109 473 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				892 320	892 320
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				52 505 700	26 699 010
				53 398 020	27 591 330
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				14 744	13 997
Källskatt				23 850	24 300
Mervärdesskatt				15 505	40 480
Övriga kortfristiga skulder				13 600	16 543
				67 699	95 321
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				634 276	564 747
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				284 275	310 652
				918 551	875 399
Not 21					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

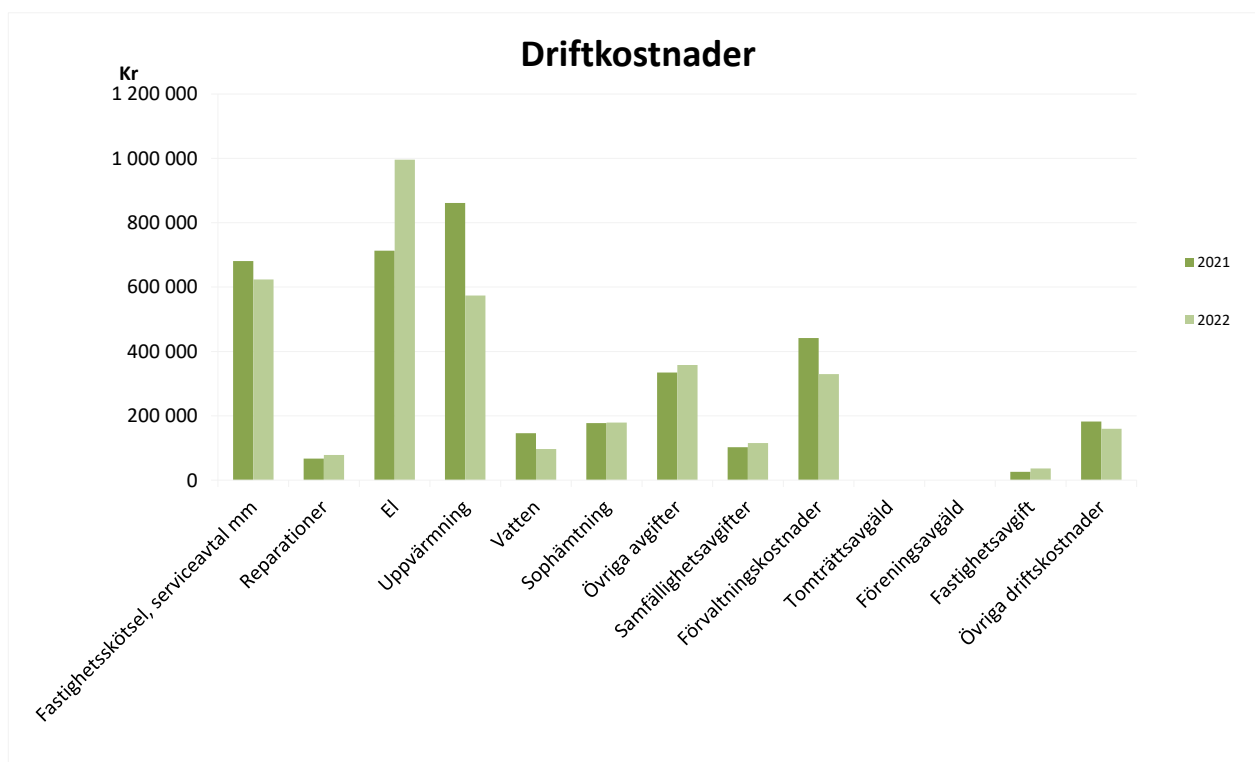
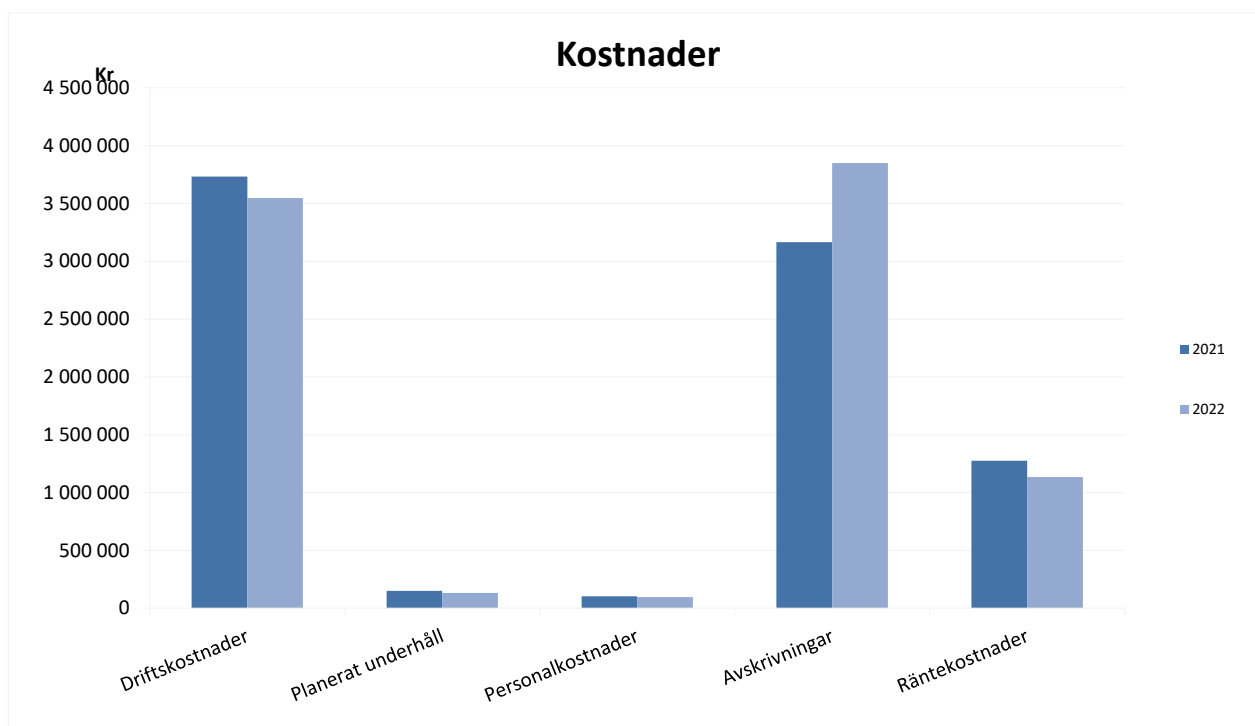
Västerås, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Anders Rössberg.....
Viktor Gustavsson.....
Jan-Ivar Jonsson.....
Per Dahlgren.....
Rose-Marie Wahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
.....
Hans Lennartsson
Av stämman vald revisor.....
.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsljuset i Västerås, org.nr. 769632-8082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsljuset i Västerås för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Kungsljuset i Västerås för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hans Lennartsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Kungsljuset i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-IVAR JONSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 06:45:09



VIKTOR GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 20:54:12



ROSE-MARIE WAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 06:46:46



PER DAHLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 17:09:09



ANDERS RÖSSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 18:24:34



HANS LENNARTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:30:24



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:23:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Kungsljuset i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS LENNARTSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:41:43



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 12:23:34





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kungsljuset i Västerås



221

KR/KVM

SPARANDE



12457

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



21%

RÄNTEKÄNSLIGHET



194

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



718

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 221 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 12457 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 21%	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 194 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 718 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.