

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kassel Samfällighetsförening. Föreningens andel är 59 procent. Samfälligheten förvaltar Kasselgatan med vägar, gångvägar och belysningsanläggning.

Styrelsen

Carl Sven Andreas Edfeldt	Ledamot	
Clas Anders Thuresson	Ledamot	
Karin Ann-Margret Löfling	Ledamot	
Gabriella Soledad Nunez	Ledamot	
Lars Gustav Axel Sannö	Ledamot	Slutade vid stämman 170529
Rune Vilhelm Söderberg	Ledamot	Slutade vid stämman 170529
Lars-Olov Bogren	Ledamot	Slutade vid stämman 170529
Mikael Kjell-Ove Landell Funelöv	Ledamot	Har flyttat från brf
Leif Jonny Andersson	Suppleant	Slutade vid stämman 170529
Carl Krister Nilsson	Suppleant	Slutade vid stämman 170529
Claes Erik Gustav Robertson	Suppleant	
Lars Göran Sigmundsson	Suppleant	
Kim Robert Young Soo Strömberg	Suppleant	Slutade vid stämman 170529

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carlos Esterling

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kassel 27	2015	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 3 flerbostadshus.

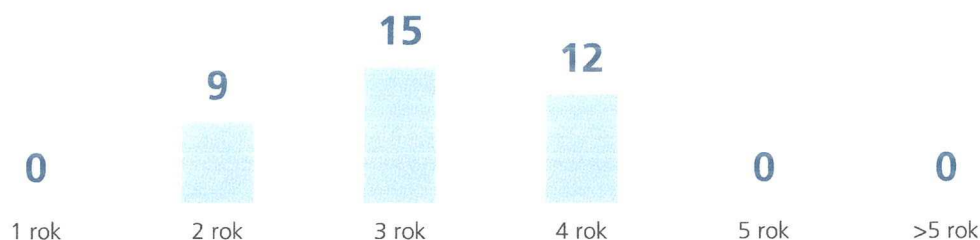
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 876 m², varav 2 876 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	LT Konsult
Avfallshantering/sophämtning	Vafab
Fjärrvärme, vatten, avlopp	Mälarenergi
Nyckelhantering	Protect You
Service underhåll hissar	Kone
Besiktning hissar	Dekra
Internet, TV, Telefoni	Telia
Försäkring	Folksam
Lån, bankkonto för likvida medel	Handelsbanken
Entrémattor	Bergslagens mattuthyrning
Revision	Ernst & Young

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL **2017**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN 14 667 158

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 715 825
Finansiella intäkter	49
Minskning kortfristiga fordringar	44 724 620
Medlemsinsatser	48 375 000
	94 815 494

UTBETALNINGAR

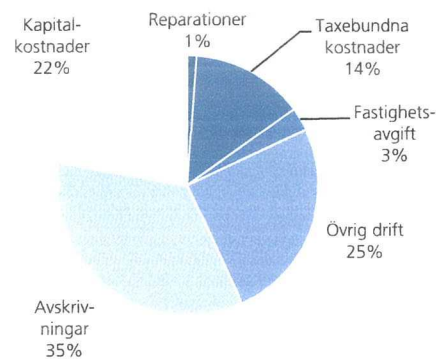
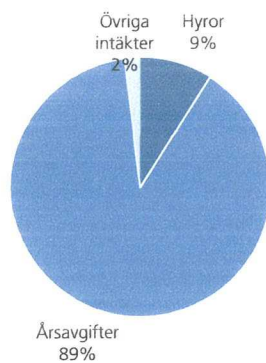
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	810 791
Finansiella kostnader	415 258
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 138 063
Minskning av långfristiga skulder	48 901 042
Minskning av kortfristiga skulder	52 605 257
	108 870 411

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* 612 240

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL -14 054 917

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den nuvarande styrelsen för Brf Lillhamra övertog i samband med föreningens stämma 170529 ansvaret för föreningens skötsel.

Styrelsen har bestått av
Clas Turesson, ordförande
Gabriella Nunez, sekreterare
Andreas Edfeldt, ledamot
Ann-margret Lövling, ledamot
Mikael Funelöv, ledamot t.o.m. 170828. (Har flyttat från föreningen)
Kim Strömberg, suppleant
Gustav Robertsson, suppleant

Styrelsen har, förutom de avtal som tecknades av den tidigare, av PEAB utsedda, interimsstyrelsen, under verksamhetsåret tecknat ett antal avtal, som rör föreningens/ fastighetens förvaltning och skötsel.

Styrelsen har, förutom löpande ärenden, dessutom under året hanterat frågor angående en del garantiarbeten som PEAB har åtgärdat, förhandlat och godkänt inglasningar av balkonger för de bostadsrättsinnehavare som har ansökt om detta. Styrelsen har också diskuterat och fastställt policy- och ordningsregler för föreningen.

Ordförande har representerat föreningen i Kassel Samfällighet, där har det funnits en del oklarheter angående fördelning av kostnader och områdets omfattning. En ny förrättning kommer att ske på Lantmäteriet för att fastställa den korrekta arealen för Kassel Samfällighet respektive Brf Lillhamra. PEAB har godkänt att bidra med ca 50.000 kr till förrättningen då förra delning inte blev komplett.

Efter en motion på stämman, 170529, angående behovet av cykelrum fick styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att bygga ett ändamålsenligt cykelskydd. Offerter har tagits in och förslag kommer att lämnas på stämman den 9 april 2018.

Kontakt har tagits med Mälarenergi för att undersöka möjligheten att sätta upp laddstolpar för elhybridbilar. Mälarenergi kommer att göra en förstudie och återkomma med en rapport angående vad som kan/behöver göras för att vi ska ha möjlighet att sätta upp laddstolpar.

Styrelsen har också gått igenom och upprättat ett förslag på uppdatering av föreningens stadgar, detta är bl.a. föranlett av att en ny lag för bostadsrättsföreningar kräver att vi har uppdaterade stadgar enligt den nya lagen senast den 1 juli 2018.

En logotype har tagits fram för föreningen och den används bl.a. på entrémattorna från Bergslagens Mattleasing AB. Styrelsen har tecknat ett 3-årigt hyresavtal med Bergslagens Mattleasing AB.

Föreningens ekonomi är god och vi har vid en genomgång med SBCs ekonom fått OK för den budget styrelsen har lagt. Ett lån på 11 miljoner kronor kommer att omförhandlas i samband med villkorsändringsdagen 2018-03-30.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 431
Elkostnad/m ² totalyta	20
Värmekostnad/m ² totalyta	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	144
Soliditet (%)	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-158
Nettoomsättning (tkr)	1 715

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 876 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	51 768 000	38 232 000	0	13 536 000
Upplåtelseavgifter	15 007 000	10 143 000	0	4 864 000
Fond för yttre underhåll	86 280	86 280	0	0
S:a bundet eget kapital	66 861 280	48 461 280	0	18 400 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-86 280	-86 280	0	0
Årets resultat	-157 724	-157 724	0	0
S:a ansamlad förlust	-244 004	-244 004	0	0
S:a eget kapital	66 617 276	48 217 276	0	18 400 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-157 724
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 280
summa balanserat resultat	-244 004

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-244 004
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 715 425	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400	0
Summa rörelseintäkter		1 715 825	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-674 117	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 942	0
Personalkostnader	Not 6	-29 733	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-647 549	0
Summa rörelsekostnader		-1 458 340	0
RÖRELSERESULTAT		257 484	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 258	0
Summa finansiella poster		-415 209	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-157 724	0
ÅRETS RESULTAT		-157 724	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	99 127 451	93 636 937
Summa materiella anläggningstillgångar		99 127 451	93 636 937
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 127 451	93 636 937
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 827	314 193
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	668 360	44 437 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	37 975
Summa kortfristiga fordringar		677 187	44 789 567
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	14 667 158
Summa kassa och bank		0	14 667 158
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		677 187	59 456 725
SUMMA TILLGÅNGAR		99 804 639	153 093 662

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 775 000	18 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	86 280	0
Summa bundet eget kapital		66 861 280	18 400 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-86 280	0
Årets resultat		-157 724	0
Summa fritt eget kapital		-244 004	0
SUMMA EGET KAPITAL		66 617 276	18 400 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv		0	70 777 292
Skulder till kreditinstitut	Not 12, 13	32 711 250	11 000 000
Summa långfristiga skulder		32 711 250	81 777 292
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	165 000	0
Leverantörsskulder		66 919	4 089 198
Skatteskulder		110 080	55 040
Övriga skulder		12 933	48 375 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	121 181	397 132
Summa kortfristiga skulder		476 113	52 916 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 804 639	153 093 662

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 529 061	0
Hyror parkering	152 894	0
Vattenintäkter	30 159	0
Överlåtelse	3 324	0
Öresutjämning	-13	0
	1 715 425	0

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	400	0
	400	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	126 700	0
	Fastighetsskötsel beställning	2 569	0
	Snöröjning/sandning	5 666	0
	Hissbesiktning	3 093	0
	Gemensamma utrymmen	2 209	0
	Gård	798	0
	Serviceavtal	32 728	0
	Förbrukningsmateriel	1 149	0
		174 912	0
	Reparationer		
	Entré/trapphus	746	0
	Lås	292	0
	VVS	7 913	0
	Ventilation	11 586	0
		20 537	0
	Taxebundna kostnader		
	El	56 988	0
	Värme	123 415	0
	Vatten	22 390	0
	Sophämtning/renhållning	60 055	0
		262 848	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 772	0
	Samfällighetsavgift	44 460	0
	Bredband	88 548	0
		160 780	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 040	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	674 117	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	581	0
	Revisionsarvode extern revisor	43 750	0
	Förvaltningsarvode	49 500	0
	Administration	2 860	0
	Konsultarvode	3 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 957	0
		106 942	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 000	0
	Sociala kostnader	5 733	0
		29 733	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	647 549	0
		647 549	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 636 937	0
	Nyanskaffningar	6 138 063	93 636 937
	Utgående anskaffningsvärde	99 775 000	93 636 937
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-647 549	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-647 549	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	99 127 451	93 636 937
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 005 000	15 005 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark	4 760 000	4 760 000
		13 760 000	13 760 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 760 000	13 760 000
		13 760 000	13 760 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar 1	0	38 840 000
	Skattekonto	56 120	1
	Klientmedel hos SBC	612 240	0
	Avräkning byggare	0	307 398
	Avräkning övrigt	0	5 290 000
		668 360	44 437 399
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	12 879
	Övriga förutbetalda kostnader	0	25 096
		0	37 975

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	86 280	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	86 280	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,250 %	10 876 250	0	2020-01-30
	Handelsbanken	1,600 %	11 000 000	0	2022-01-30
	Handelsbanken	1,250 %	11 000 000	11 000 000	2018-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		32 876 250	11 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-165 000	0	
			32 711 250	11 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 051 250 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	0

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	0	566
	Extern revisor	43 750	14 250
	Ränta	51 992	1 146
	Avgifter och hyror	25 439	381 170
		121 181	397 132

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Västerås den 2 / 3 2018



Clas Anders Thuresson
Ledamot



Carl Sven Andreas Edfeldt
Ledamot



Gabriella Soledad Nunez
Ledamot



Karin Ann-Margret Löfling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 3 2018
Ernst & Young AB



Carlos Esterling
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillhamra i Västerås, org.nr 769629-4060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillhamra i Västerås för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Lillhamra i Västeråsfinansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Lillhamra i Västerås enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillhamra i Västerås för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Brf Lillhamra i Västerås enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 8 mars 2018

Ernst & Young AB

Carlos Esterling
Auktoriserad revisor