

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lillhamra



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer under rubriken Planerat underhåll.
- 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 2018-05-31 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Kassel Samfällighetsförening. Brf Lillhamras andel i Kassel Samfällighetsförening är 38/63. Samfällighetsföreningen förvaltar: Vägar och gångvägar, grönytor, lek område, gästparkering. Belysningsanläggning för väg, gästparkering och gångvägar samt grön- och lek område. Gemensamma dagvattenledningar för ytvattenavrinning för väg, gc-väg, gästparkering och grönytan inkl. dagvattenbrunnar.

Styrelsen

Carl Sven Andreas Edfeldt	Ledamot
Karin Ann-Margret Löfling	Ledamot
Claes Erik Gustav Robertson	Ledamot

Max Emil Jonatan Segerström	Suppleant
-----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pia Vestlund	Ordinarie Extern	BDO Köping
--------------	------------------	------------

Valberedning

Gabriella Nunez
Robin Sterling
Ola Östervall

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-02. Extra stämma med anledning av fastställande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-02. Extra stämma med anledning av ansökan från medlemmar om att bygga tak på balkonger på översta våningen samt förslag från styrelsen om investering av laddstolpar för el- och laddhybridbilar.

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.

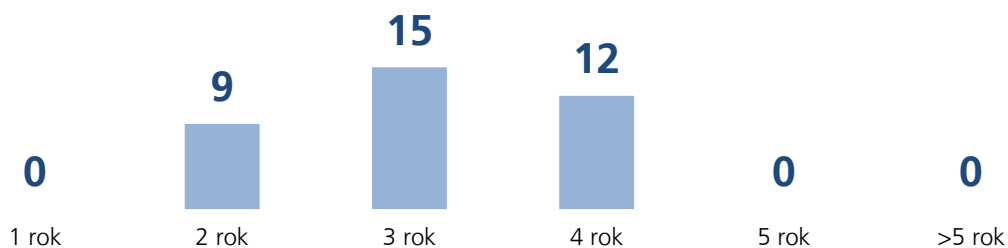
Värdeåret är 2017.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Filterbyte Varmluftsggregat	2019	
OVK FTX system	2019	
Fasadunderhåll	2019	Rensning av takavrinning
Fasadunderhåll	2020	Rensning av takavrinning
Fasadunderhåll	2021	Rensning av takavrinning
Tvättning av balkongskärmar	2021	
OVK FTX system	2022	
Fasadunderhåll	2022	Rensning av takavrinning
Fasadunderhåll	2023	Rensning av takavrinning
Filterbyte Varmluftsggregat	2023	
Vatten och avloppsstammar	2023	Spolning, rensning av avloppsstammar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

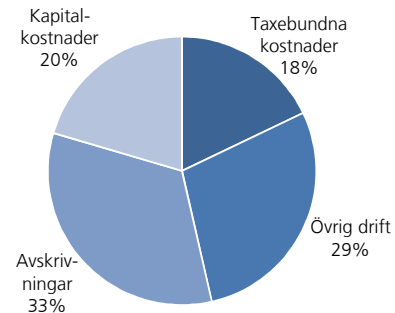
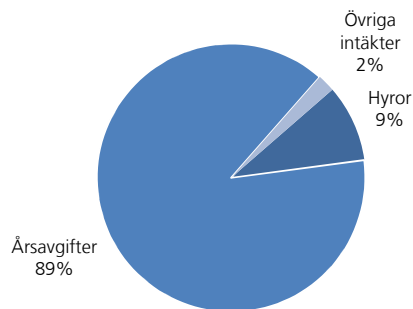
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	LT Konsult
Avfallshantering/sophämtning	Vafab
Fjärrvärme, vatten, avlopp	Mälarenergi
Nyckelhantering	Protect You
Service underhåll hissar	Kone
Besiktning hissar	Dekra
Internet, TV, Telefoni	Telia
Försäkring	Folksam
Lån, bankkonto för likvida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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	612 240	14 667 158
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 882 991	1 715 825
Finansiella intäkter	41	49
Minskning kortfristiga fordringar	469	44 724 620
Medlemsinsatser	0	48 375 000
Ökning av kortfristiga skulder	151 492	0
	2 034 993	94 815 494
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 003 762	810 791
Finansiella kostnader	437 019	415 258
Ökning av materiella anläggningstillgångar	33 438	6 138 063
Minskning av långfristiga skulder	266 250	48 901 042
Minskning av kortfristiga skulder	0	52 605 257
	1 740 469	108 870 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	906 764	612 240
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	294 524	-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 1 337 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. Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid extrastämman den 2 oktober 2018 beslöts att investera i 12 laddstolpar för el- elhybridbilar. Entreprenör: Mälarenergi AB. Investeringskostnad enligt offert: 387 500 kr. 50 % av kostnaden täcks av ett godkänt Klimatstödsbidrag från Naturvårdsverket. Arbetet påbörjades under senhösten 2018 och färdigställs under vårvintern 2019.

En underhållsplan har genom SBC tagits fram under året för en kostnad av 60 000 kr.

Vid en extrastämma den 2 maj fastställdes en uppdatering av föreningens stadgar. Stadgarna hade tidigare godkänts av den ordinarie stämman.

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	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	580	532
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 339	11 431
Elkostnad/m ² totalyta	15	20
Värmekostnad/m ² totalyta	74	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	152	144
Soliditet (%)	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-264	-158
Nettoomsättning (tkr)	1 883	1 715

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 876 m² bostäder. Flerårsöversikten blir missvisande då inflyttning skedde under 2017.

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	0	0	51 768 000
Upplåtelseavgifter	15 007 000	0	0	15 007 000
Fond för yttre underhåll	172 560	86 280	0	86 280
S:a bundet eget kapital	66 947 560	86 280	0	66 861 280
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-330 284	-86 280	-157 724	-86 280
Årets resultat	-264 166	-264 166	157 724	-157 724
S:a ansamlad förlust	-594 450	-350 446	0	-244 004
S:a eget kapital	66 353 110	-264 166	0	66 617 276

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-264 166
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-244 004
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 280
summa balanserat resultat	-594 450

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-594 450
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 882 991	1 715 425
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	400
Summa rörelseintäkter		1 882 991	1 715 825
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-714 076	-674 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 586	-106 942
Personalkostnader	Not 6	-44 101	-29 733
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-706 417	-647 549
Summa rörelsekostnader		-1 710 179	-1 458 340
RÖRELSERESULTAT		172 812	257 484
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 019	-415 258
Summa finansiella poster		-436 978	-415 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-264 166	-157 724
ÅRETS RESULTAT		-264 166	-157 724

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	98 421 035	99 127 451
Pågående byggnation	Not 9	33 438	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 454 473	99 127 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 454 473	99 127 451
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 827	8 827
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	962 415	668 360
Summa kortfristiga fordringar		971 242	677 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		971 242	677 187
SUMMA TILLGÅNGAR		99 425 715	99 804 639

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 775 000	66 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	172 560	86 280
Summa bundet eget kapital		66 947 560	66 861 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-330 284	-86 280
Årets resultat		-264 166	-157 724
Summa fritt eget kapital		-594 450	-244 004
SUMMA EGET KAPITAL		66 353 110	66 617 276
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 310 000	32 711 250
Summa långfristiga skulder		32 310 000	32 711 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	165 000
Leverantörsskulder		88 442	66 919
Skatteskulder		55 040	110 080
Övriga skulder		81 298	12 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	237 825	121 181
Summa kortfristiga skulder		762 605	476 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 425 715	99 804 639

För eventualförpliktelse, se not 14

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 668 080	1 529 061
Hyror parkering	174 800	152 894
Vattenintäkter	40 143	30 159
Överlåtelse	0	3 324
Öresutjämning	-32	-13
	1 882 991	1 715 425

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	400
	0	400

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	109 224	126 700
	Fastighetskötsel beställning	2 019	2 569
	Fastighetskötsel gård beställning	34 706	0
	Snöröjning/sandning	20 830	5 666
	Mattvätt/Hyrmattor	16 976	0
	Hissbesiktning	3 271	3 093
	Gemensamma utrymmen	2 838	2 209
	Garage	1 350	0
	Gård	0	798
	Serviceavtal	47 113	32 728
	Förbrukningsmateriel	4 475	1 149
		242 802	174 912
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	746
	Lås	1 328	292
	VVS	6 039	7 913
	Ventilation	0	11 586
	Elinstallationer	1 400	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 963	0
		12 730	20 537
	Taxebundna kostnader		
	El	43 899	56 988
	Värme	213 022	123 415
	Vatten	58 706	22 390
	Sophämtning/renhållning	66 647	60 055
		382 274	262 848
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 990	27 772
	Samfällighetsavgift	59 280	44 460
	Bredband	0	88 548
		76 270	160 780
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	55 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	714 076	674 117
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	240	919
	Tele- och datakommunikation	121 303	581
	Revisionsarvode extern revisor	0	43 750
	Föreningskostnader	4 623	0
	Förvaltningsarvode	46 608	49 500
	Administration	5 083	2 860
	Korttidsinventarier	2 823	0
	Konsultarvode	59 876	3 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	5 957
		245 586	106 942

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	24 000
	Sociala kostnader	8 101	5 733
		44 101	29 733
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	706 417	647 549
		706 417	647 549
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 775 000	93 636 937
	Nyanskaffningar	0	6 138 063
	Utgående anskaffningsvärde	99 775 000	99 775 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-647 549	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-706 417	-647 549
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 353 965	-647 549
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 421 035	99 127 451
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 005 000	15 005 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark	4 760 000	4 760 000
		35 760 000	13 760 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 760 000	13 760 000
		35 760 000	13 760 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående nybyggnation	66 875	0
	Erhållna bidrag	-33 437	0
		33 438	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	55 651	56 120
	Klientmedel hos SBC	906 764	612 240
		962 415	668 360

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	86 280	0
	Reservering enligt stadgar	86 280	86 280
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	172 560	86 280

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken 899658	1,100 %	11 000 000	11 000 000	2021-01-30
	Handelsbanken 837388	1,250 %	10 835 000	10 876 250	2020-01-30
	Handelsbanken 837389	1,600 %	10 775 000	11 000 000	2022-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		32 610 000	32 876 250	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-165 000	
			32 310 000	32 711 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 110 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 14	EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2018-12-31	2017-12-31
	Mälarenergi laddstolpar	96 875	0

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	0	43 750
	Ränta	52 733	51 992
	Avgifter och hyror	128 842	25 439
	Ofakturerad kostnad laddstolpar	56 250	0
		237 825	121 181

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En garantibesiktning har genomförts under januari månad och anmärkningarna skall vara åtgärdade under mars månad 2019.

Återställande av markytan efter installationen av laddstolpar kommer att ske under våren.

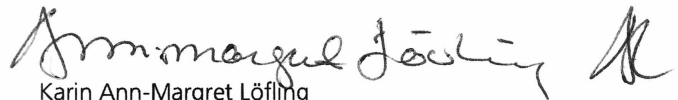
En OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) kommer att ske under november månad. Styrelsen har begärt in offerter för det arbetet.

Styrelsens underskrifter

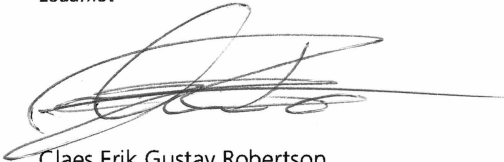
VÄSTERÅS den 30/13 2019



Carl Sven Andreas Edfeldt
Ledamot



Karin Ann-Margret Löfling
Ledamot



Claes Erik Gustav Robertson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4 2019



Pia Vestlund
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lillhamra i Västerås
Org.nr. 769629-4060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Lillhamra i Västerås för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 mars 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Lillhamra i Västerås för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Köping den 1 april 2019



Pia Vestlund

Godkänd revisor / Medlem i FAR

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 669 000	1 668 080	1 668 080
Hyror parkering	172 800	174 800	172 800
Vattenintäkter	36 000	40 143	40 500
Öresutjämning	0	-32	0
	1 877 800	1 882 991	1 881 380
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-114 000	-109 224	-111 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-2 019	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-34 706	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-20 830	-18 000
Mattvätt/Hyrmattor	-18 000	-16 976	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-91 500	0	0
Hissbesiktning	-3 500	-3 271	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 838	0
Garage	-1 600	-1 350	0
Gård	-500	0	0
Serviceavtal	-50 300	-47 113	-34 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	-4 475	-3 000
	-348 400	-242 802	-171 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-305 000	0	-30 000
Lås	-1 500	-1 328	0
VVS	0	-6 039	0
Ventilation	-10 000	0	0
Elinstallationer	0	-1 400	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 963	0
	-316 500	-12 730	-30 000
Taxebundna kostnader			
El	-45 000	-43 899	-72 000
Värme	-220 000	-213 022	-204 000
Vatten	-60 000	-58 706	-57 000
Sophämtning/renhållning	-67 300	-66 647	-68 000
	-392 300	-382 274	-401 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-20 000	-16 990	-16 500
Samfällighetsavgift	-60 000	-59 280	-15 200
	-80 000	-76 270	-31 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-240	0
Tele- och datakommunikation	-100 000	-121 303	-100 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	0	-18 400
Föreningskostnader	0	-4 623	0
Förvaltningsarvode	-48 500	-46 608	-45 749
Administration	-2 000	-5 083	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 823	0
Konsultarvode	0	-70 501	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-1 120
	-175 500	-256 211	-168 269
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-24 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-8 101	-7 540
	-48 000	-44 101	-31 540

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-706 416	-706 417	-706 417
	-706 416	-706 417	-706 417
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 067 116	-1 720 804	-1 540 426
RÖRELSERESULTAT	-189 316	162 187	340 954
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	41	0
Låneräntor	-432 250	-436 531	-511 000
Räntekostnader skattekonto	0	-469	0
Övriga räntekostnader	0	-19	0
	-432 250	-436 978	-511 000
RESULTAT	-621 566	-274 791	-170 046