





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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.
- 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 2018-05-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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, lekområde, gästparkering. Belysningsanläggning för väg, gästparkering och gångvägar samt grön\_ och lekområde. Gemensamma dagvattenledningar för ytvattenavrinning för väg, gc-väg, gästparkering och grönytan inkl. dagvattenbrunnar.

#### Styrelsen

Carl Sven Andreas Edfeldt	Ledamot
Karin Ann-Margret Löfving	Ledamot
Claes Erik Gustav Robertson	Ledamot
Antonio Tartaglione	Ledamot
Max Emil Jonatan Segerström	Suppleant
Katarina Wiklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jesper Lejdström	Ordinarie Extern	BDO Västerås
------------------	------------------	--------------

## Valberedning

Robin Sterling  
Linus Thörn

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-27. Extra stämma med anledning av nya tak på radhuslägenheterna.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

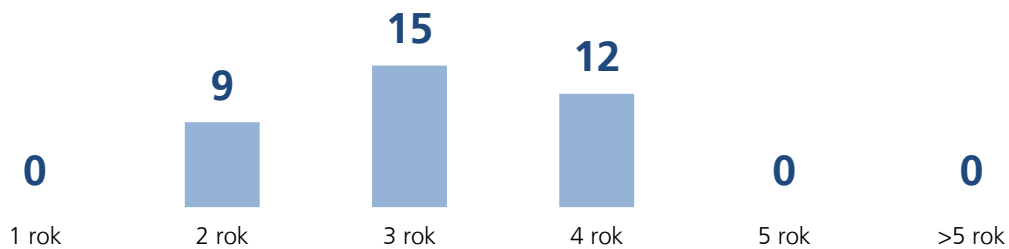
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 876 m<sup>2</sup>, varav 2 876 m<sup>2</sup> 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
OVK FTX system	2019	Planerad till 2020-03
Filterbyte Varmluftsggregat	2019	Planerad till 2020-03
Fasadunderhåll	2020	Rensning av takavrinning
Tvättning av balkongskärmar	2021	
Fasadunderhåll	2021	Rensning av takavrinning
OVK FTX system	2022	
Fasadunderhåll	2022	Rensning av takavrinning
Filterbyte Varmluftsggregat	2023	
Fasadunderhåll	2023	Rensning av takavrinning
Vatten och avloppsstammar	2023	Spolning, rensning av avloppsstammar



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

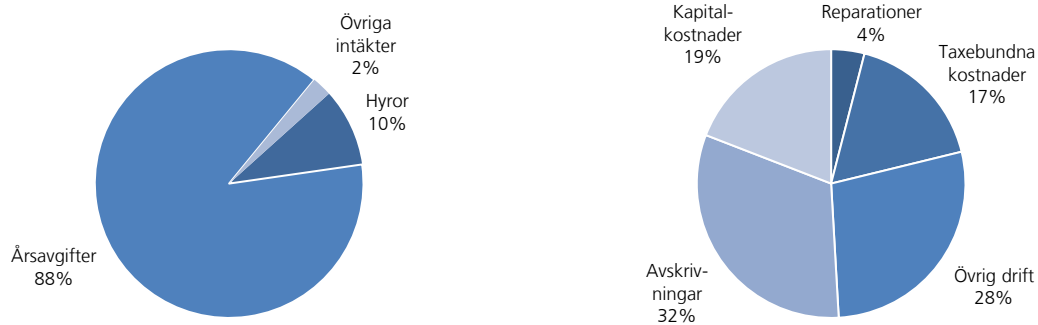
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetskötsel	LT Konsult
Avfallshantering/sophämtning	Vafab
Fjärrvärme, vatten, avlopp	Mälarenergi
Nyckelhantering	Protect You
Service underhåll hissar	Kone
Besiktning hissar	Dekra
Internet, TV, Telefoni	Telia
Försäkring	Folksam
Lån, bankkonto för likvida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

## Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>906 764</b>	<b>612 240</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 890 886	1 882 991
Finansiella intäkter	27	41
Minskning kortfristiga fordringar	63 866	469
Ökning av kortfristiga skulder	0	151 492
	<b>1 954 779</b>	<b>2 034 993</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 090 889	1 003 763
Finansiella kostnader	424 809	437 019
Ökning av materiella anläggningstillgångar	170 936	33 438
Minskning av långfristiga skulder	300 000	266 250
Minskning av kortfristiga skulder	104 374	0
	<b>2 091 008</b>	<b>1 740 469</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>770 535</b>	<b>906 764</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-136 229</b>	<b>294 524</b>

\*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

Investeringen i 12 st laddstolpar för el- och elhybridbilar som beslutades om på en extra föreningsstämma den 2 oktober 2018 har färdigställts.

Ett systematiskt brandskyddsarbete har genomförts.

Uppdaterade bygglov med korrekta mått för balkonger med eftermonterat tak har skickats in till Västerås Stads byggnadskontor.

En garantibesiktning har genomförts. Den mest väsentliga anmärkningen gällde radhusens sedumtak som inte har överlevt. PEAB har fått i uppdrag att komma med förslag på åtgärd. Förslaget blev: 1) Att byta ut sedumtaken till papptak. 2) Att byta befintlig sedumbeläggning till ny sedumbeläggning. 3) Att byta ut sedumtaken till tak med betongtakpannor. Alt. 1 och 2 innebär ingen kostnad för föreningen. Alt. 3 innebär en investering för föreningen på, enligt uppgift från PEAB, 600.000 kr. Informationsmöte angående detta hölls hos PEAB den 17 december 2019.

En motion till Samfällighetens stämma lämnades in den 28 februari från styrelsen i Brf Lillhamra med önskemål om att stämman beslutar att ansöka om en ny förrättning hos Lantmäteriet då den senaste förrättningen har fel ytor och fel andelstal. Stämman röstade nej till motionen med motiveringen att en sådan förrättning skulle kunna belasta samfälligheten ekonomiskt, detta trots att PEAB har förbundit sig att stå för 50.000 kr av förrättningsavgiften.

På den ordinarie stämman beslutades att låta en medlem i en radhuslägenhet att bygga inglasat uterum på altanen. Ärendet har löpande hanterats av styrelsen och medlemmen har ansökt om bygglov hos Västerås Stads byggnadskontor. Styrelsen har konsulterat jurist för att fram ett avtal gällande upplåtelse av marken för uterummet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	580	580	532
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 234	11 339	11 431
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	15	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	73	74	43
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	20	8
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	148	152	144
Soliditet (%)	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-331	-264	-158
Nettoomsättning (tkr)	1 891	1 883	1 715

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 876 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	51 768 000	0	0	51 768 000
Upplåtelseavgifter	15 007 000	0	0	15 007 000
Fond för yttre underhåll	258 840	86 280	0	172 560
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>67 033 840</b>	<b>86 280</b>	<b>0</b>	<b>66 947 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-680 730	-86 280	-264 166	-330 284
Årets resultat	-331 202	-331 202	264 166	-264 166
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 011 932</b>	<b>-417 482</b>	<b>0</b>	<b>-594 450</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>66 021 908</b>	<b>-331 202</b>	<b>0</b>	<b>66 353 110</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-331 202
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-594 450
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-86 280
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 011 932</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 011 932</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 890 886	1 882 991
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 890 886</b>	<b>1 882 991</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-825 192	-714 076
Övriga externa kostnader	Not 4	-220 083	-245 586
Personalkostnader	Not 5	-45 614	-44 101
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-706 417	-706 417
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 797 306</b>	<b>-1 710 179</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>93 580</b>	<b>172 812</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 809	-437 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-424 782</b>	<b>-436 978</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-331 202</b>	<b>-264 166</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-331 202</b>	<b>-264 166</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	97 918 992	98 421 035
Pågående byggnation	Not 8	0	33 438
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 918 992</b>	<b>98 454 473</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>97 918 992</b>	<b>98 454 473</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 827
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	771 147	962 415
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>771 147</b>	<b>971 242</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>771 147</b>	<b>971 242</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 690 139</b>	<b>99 425 715</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 775 000	66 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	258 840	172 560
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 033 840</b>	<b>66 947 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-680 730	-330 284
Årets resultat		-331 202	-264 166
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 011 932</b>	<b>-594 450</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 021 908</b>	<b>66 353 110</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 010 000	32 310 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 010 000</b>	<b>32 310 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	300 000	300 000
Leverantörsskulder		136 025	88 442
Skatteskulder		0	55 040
Övriga skulder		20 414	81 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	201 792	237 825
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>658 231</b>	<b>762 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 690 139</b>	<b>99 425 715</b>



## 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 668 080	1 668 080
Hyror parkering	177 600	174 800
Vattenintäkter	45 230	40 143
Öresutjämning	-24	-32
	<b>1 890 886</b>	<b>1 882 991</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 096	109 224
	Fastighetsskötsel beställning	8 913	2 019
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 125	34 706
	Snöröjning/sandning	12 365	20 830
	Städning enligt beställning	704	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 484	16 976
	Hissbesiktning	3 383	3 271
	Gemensamma utrymmen	637	2 838
	Garage	900	1 350
	Gård	3 510	0
	Serviceavtal	57 780	47 113
	Förbrukningsmateriel	3 246	4 475
	Brandskydd	26 262	0
		<b>270 405</b>	<b>242 802</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	2 219	0
	Lås	6 018	1 328
	VVS	2 837	6 039
	Ventilation	23 817	0
	Elinstallationer	6 334	1 400
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	463	0
	Tak	7 920	0
	Mark/gård/utemiljö	28 750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 777	3 963
	Vattenskada	8 570	0
		<b>88 705</b>	<b>12 730</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 984	43 899
	Värme	210 877	213 022
	Vatten	58 059	58 706
	Sophämtning/renhållning	73 379	66 647
		<b>382 299</b>	<b>382 274</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	18 689	16 990
	Samfällighetsavgift	65 094	59 280
		<b>83 783</b>	<b>76 270</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>825 192</b>	<b>714 076</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	185	240
	Tele- och datakommunikation	97 497	121 303
	Juridiska åtgärder	36 095	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Övriga förluster	400	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 544	0
	Föreningskostnader	2 625	4 623
	Styrelseomkostnader	974	0
	Studieverksamhet	1 930	0
	Förvaltningsarvode	47 992	46 608
	Administration	2 861	5 083
	Korttidsinventarier	0	2 823
	Konsultarvode	0	59 876
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
		<b>220 083</b>	<b>245 586</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	9 614	8 101
		<b>45 614</b>	<b>44 101</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	706 417	706 417
		<b>706 417</b>	<b>706 417</b>



<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 775 000	99 775 000
	Nyanskaffningar	204 374	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 979 374</b>	<b>99 775 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 353 965	-647 549
	Årets avskrivningar enligt plan	-706 417	-706 417
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 060 382</b>	<b>-1 353 965</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>97 918 992</b>	<b>98 421 035</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 005 000	15 005 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	4 760 000
		<b>43 000 000</b>	<b>35 760 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 000 000	35 760 000
		<b>43 000 000</b>	<b>35 760 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	0	33 438
		<b>0</b>	<b>33 438</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	612	55 651
	Klientmedel hos SBC	770 535	906 764
		<b>771 147</b>	<b>962 415</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	172 560	86 280
	Reservering enligt stadgar	86 280	86 280
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>258 840</b>	<b>172 560</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken 899658	1,100 %	11 000 000	11 000 000	2021-01-30
Handelsbanken 837388	1,250 %	10 835 000	10 835 000	2020-01-30
Handelsbanken 837389	1,600 %	10 475 000	10 775 000	2022-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 310 000</b>	<b>32 610 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
		<b>32 010 000</b>	<b>32 310 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 810 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	50 506	52 733
Avgifter och hyror	151 286	128 842
Ofakturerad kostnad laddstolpar	0	56 250
	<b>201 792</b>	<b>237 825</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har sett till att avtal gällande upplåtelse av mark för uterum har upprättas i enlighet stämmans beslut.

Styrelsen har hållit en extra föreningsstämma den 27 januari 2020 för att fatta beslut om åtgärd för radhustaken. Stämman beslutade att förbättra taken, dvs. att byta ut sedumet till tegel, i enlighet med förslag från PEAB. För det ska föreningen betala 600 000 kr.

---

## Styrelsens underskrifter

---

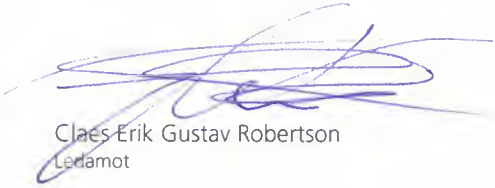
VÄSTERÅS den 5 / 3 2020



Carl Sven Andreas Edfeldt  
Ledamot



Karin Ann-Margret Löfling  
Ledamot

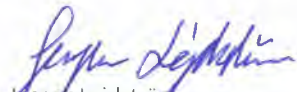


Claes-Erik Gustav Robertson  
Ledamot



Antonio Tartaglione  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2020



Jesper Lejdström  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås för år 2019.

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 2019 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.

#### 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, förfälskning, 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Västerås den 19 mars 2020



Jesper Lejdstöm

Auktoriserad revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)