



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Lillhamra i Västerås





# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 2020.

---

### 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 samfällighetsföreningen Kassel Samfällighetsförening. Föreningens andel är 60 procent. Samfälligheten förvaltar vägar och gångvägar, grönytor, lekområde, gästparkering.

##### Styrelsen

Claes Erik Gustav Robertson	Ordförande
Carl Sven Andreas Edfeldt	Ledamot
Ann-Margret Lövling	Ledamot
Göran Robin Fredrik Stårling	Ledamot
Katarina Wiklund	Ledamot

Kjell Michael Hellman	Suppleant
Gabriella Soledad Nunez	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jesper Lejdström	Ordinarie Extern	Lejdström Revision AB
------------------	------------------	-----------------------

## Valberedning

Robin Sterling  
Linus Thörn

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-27. Extra stämma med anledning av att Sedumtaken på radhuslägenheterna behöver bytas eller ersättas med betongtakplattor.

## 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.

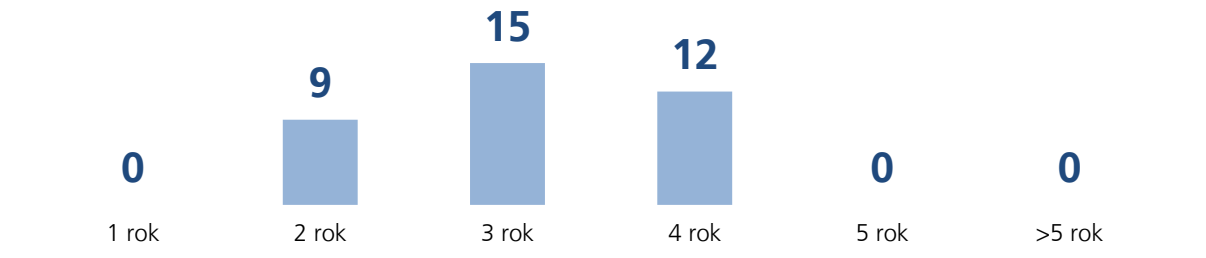
Värdeåret är 2017.

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:

Utfört underhåll	År	
OVK FTX system	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träräcken	2021	Runt uteplatser Kasselgatan 1
Fasadunderhåll	2021	Rensning av takavrinning
OVK FTX system	2022	
Tvättning av balkongskärmar	2022	Utföres om behov finns
Fasadunderhåll	2023	Rensning av takavrinning om behov finns
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, el, vatten, avlopp	Mälarenergi
Nyckelhantering, inpassering	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	Lejdström Revision AB
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Presto	Systematiskt brandskydd
Ventilation radhus	Assemblin
El och laddstationer	Mälarenergi

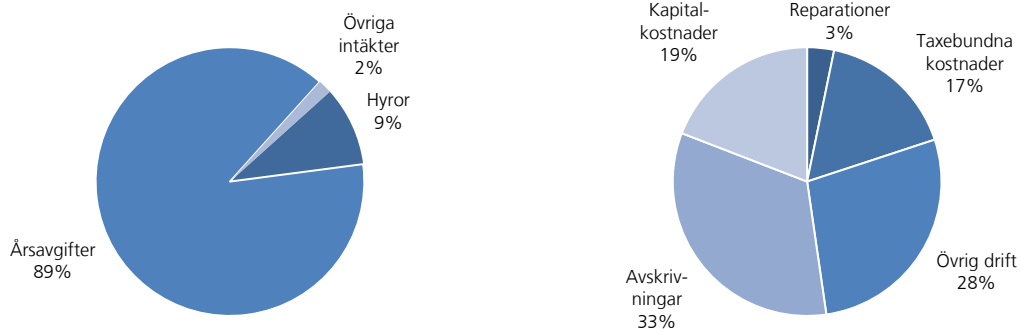
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>770 535</b>	<b>906 764</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 879 437	1 890 886
Finansiella intäkter	28	27
Minskning kortfristiga fordringar	0	63 866
Medlemsinsatser	5 000	0
Ökning av långfristiga skulder	294 000	0
	<b>2 178 465</b>	<b>1 954 779</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 015 662	1 090 889
Finansiella kostnader	409 293	424 809
Ökning av materiella anläggningstillgångar	559 100	170 936
Ökning av kortfristiga fordringar	14 084	0
Minskning av långfristiga skulder	0	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	35 105	104 374
	<b>2 033 244</b>	<b>2 091 008</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>915 757</b>	<b>770 535</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>145 222</b>	<b>-136 229</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 1 377 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den extra föreningsstämman beslutade att Sedumtaken på radhuslägenheterna skulle bytas ut mot betongtaktegel. Detta innebar en investering på 600.000 kr. För att finansiera detta upptogs ett nytt lån på Handelsbanken.

### IMD

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019.

Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	580	580	580	532
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 337	11 234	11 339	11 431
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	14	15	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	73	74	43
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	20	20	8
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	142	148	152	144
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-254	-331	-264	-158
Nettoomsättning (tkr)	1 875	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	15 012 000	5 000	0	15 007 000
Fond för yttre underhåll	408 840	150 000	0	258 840
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>67 188 840</b>	<b>155 000</b>	<b>0</b>	<b>67 033 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 161 932	-150 000	-331 202	-680 730
Årets resultat	-253 624	-253 624	331 202	-331 202
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 415 556</b>	<b>-403 624</b>	<b>0</b>	<b>-1 011 932</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>65 773 284</b>	<b>-248 624</b>	<b>0</b>	<b>66 021 908</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-253 624
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 011 932
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 415 556</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 415 556</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 874 686	1 890 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 751	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 879 437</b>	<b>1 890 886</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-845 697	-825 192
Övriga externa kostnader	Not 5	-123 652	-220 083
Personalkostnader	Not 6	-46 312	-45 614
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-708 135	-706 417
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 723 796</b>	<b>-1 797 306</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>155 641</b>	<b>93 580</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 293	-424 809
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-409 265</b>	<b>-424 782</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-253 624</b>	<b>-331 202</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-253 624</b>	<b>-331 202</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8	97 769 957
		97 918 992
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>97 769 957</b>	<b>97 918 992</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>97 769 957</b>	<b>97 918 992</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	930 453
		771 147
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>930 453</b>	<b>771 147</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>930 453</b>	<b>771 147</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>98 700 410</b>	<b>98 690 139</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 780 000	66 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	408 840	258 840
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 188 840</b>	<b>67 033 840</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 161 932	-680 730
Årets resultat		-253 624	-331 202
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 415 556</b>	<b>-1 011 932</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 773 284</b>	<b>66 021 908</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 304 000	32 010 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 304 000</b>	<b>32 010 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	300 000	300 000
Leverantörsskulder		61 654	136 025
Övriga skulder		20 834	20 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	240 638	201 792
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>623 126</b>	<b>658 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 700 410</b>	<b>98 690 139</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>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120	120
Laddstolpar	10	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	1 668 080	1 668 080
Hyror parkering	180 270	177 600
Vattenintäkter*	25 718	45 230
Elintäkter	648	0
Öresutjämning	-29	-24
	<b>1 874 686</b>	<b>1 890 886</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	3 176	0
Övriga intäkter	1 575	0
	<b>4 751</b>	<b>0</b>

\*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	108 236	111 096
	Fastighetskötsel beställning	5 275	8 913
	Fastighetskötsel gård beställning	7 878	24 125
	Snöröjning/sandning	1 667	12 365
	Städning enligt beställning	0	704
	Mattvätt/Hyrmattor	22 601	17 484
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 789	0
	Hissbesiktning	3 468	3 383
	Gemensamma utrymmen	0	637
	Garage	1 125	900
	Gård	6 634	3 510
	Serviceavtal	55 400	57 780
	Förbrukningsmateriel	6 830	3 246
	Brandskydd	2 907	26 262
	Fordon	418	0
		<b>233 228</b>	<b>270 405</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	3 856	0
	Entré/trapphus	0	2 219
	Lås	5 872	6 018
	VVS	723	2 837
	Ventilation	24 792	23 817
	Elinstallationer	18 882	6 334
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	2 166	463
	Tak	0	7 920
	Mark/gård/utemiljö	2 272	28 750
	Garage/parkering	9 681	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 777
	Vattenskada	0	8 570
		<b>68 244</b>	<b>88 705</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	39 378	39 984
	Värme*	189 611	210 877
	Vatten*	54 816	58 059
	Sophämtning/renhållning	72 115	73 379
		<b>355 920</b>	<b>382 299</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 558	18 689
	Samfällighetsavgift	71 136	65 094
	Kabel-TV	96 612	0
		<b>188 306</b>	<b>83 783</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>845 697</b>	<b>825 192</b>

\*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	360	185
	Tele- och datakommunikation	2 845	97 497
	Juridiska åtgärder	11 500	36 095
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Övriga förluster	0	400
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	23 544
	Föreningskostnader	1 638	2 625
	Styrelseomkostnader	0	974
	Studieverksamhet	0	1 930
	Förvaltningsarvode	48 724	47 992
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	7 025	2 861
	Konsultarvode	17 555	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		<b>123 652</b>	<b>220 083</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Kostnadsersättningar	278	0
	Sociala kostnader	10 034	9 614
		<b>46 312</b>	<b>45 614</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	708 135	706 417
		<b>708 135</b>	<b>706 417</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 979 374	99 775 000
	Nyanskaffningar	559 100	204 374
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>100 538 474</b>	<b>99 979 374</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 060 382	-1 353 965
	Årets avskrivningar enligt plan	-708 135	-706 417
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 768 517</b>	<b>-2 060 382</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>97 769 957</b>	<b>97 918 992</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 005 000	15 005 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 000 000	43 000 000
		<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	723	612
	Momsavräkning	4 576	0
	Klientmedel hos SBC	915 757	770 535
	Fordringar kreditfakturor	9 397	0
		<b>930 453</b>	<b>771 147</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	258 840	172 560
	Reservering enligt stadgar	150 000	86 280
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>408 840</b>	<b>258 840</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken 43464	1,200 %	594 000	0	2024-04-30
	Handelsbanken 24726	1,070 %	10 835 000	10 835 000	2024-01-30
	Handelsbanken 837389	1,600 %	10 175 000	10 475 000	2022-01-30
	Handelsbanken 899658	1,100 %	11 000 000	11 000 000	2021-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 604 000</b>	<b>32 310 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			<b>32 304 000</b>	<b>32 010 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 104 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	77 893	50 506
	Avgifter och hyror	162 745	151 286
		<b>240 638</b>	<b>201 792</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄSTERÅS den 11 / 4 2021



Claes Erik Gustav Robertson  
Ordförande



Carl Sven Andreas Edfeldt  
Ledamot



Ann-Margret Lövling  
Ledamot



Göran Robin Fredrik Stårling  
Ledamot



Katarina Wiklund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021



Jesper Lejdström  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillhamra i Västerås  
Org.nr. 769621-3920

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillhamra i Västerås för år 2020.

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 2020 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 vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vår 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. Vi 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 vi 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 Brf Lillhamra i Västerås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt 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 vår 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 12 april 2021.



Jesper Lejdström

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 701 600	1 668 080	1 668 000
Hyror parkering	182 400	180 270	177 000
Vattenintäkter	36 000	25 718	40 000
Elintäkter	0	648	0
Öresutjämning	0	-29	0
Fakturerade kostnader	0	3 176	0
Övriga intäkter	0	1 575	0
	<b>1 920 000</b>	<b>1 879 437</b>	<b>1 885 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-118 000	-108 236	-114 000
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-5 275	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-5 000	-7 878	-48 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-1 667	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-18 000	-22 601	-18 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-10 789	-90 000
Hissbesiktning	-3 500	-3 468	-3 500
Garage	-1 000	-1 125	0
Gård	-10 000	-6 634	-1 500
Serviceavtal	-55 100	-55 400	-56 700
Förbrukningsmateriel	-5 000	-6 830	-7 000
Brandskydd	-3 000	-2 907	0
Fordon	0	-418	0
	<b>-238 600</b>	<b>-233 228</b>	<b>-363 700</b>
<b>Reparationer</b>			
Brf Lägenheter	0	-3 856	0
Lås	-6 000	-5 872	0
VVS	-3 000	-723	0
Ventilation	-15 000	-24 792	-13 000
Elinstallationer	-15 000	-18 882	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 166	0
Mark/gård/utemiljö	-3 000	-2 272	0
Garage/parkering	0	-9 681	0
	<b>-42 000</b>	<b>-68 244</b>	<b>-13 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Fasad	-16 000	0	0
Balkonger/altaner	-50 000	0	0
	<b>-66 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-42 000	-39 378	-43 500
Värme	-210 000	-189 611	-214 000
Vatten	-60 000	-54 816	-60 400
Sophämtning/renhållning	-76 000	-72 115	-79 200
	<b>-388 000</b>	<b>-355 920</b>	<b>-397 100</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring	-21 000	-20 558	-20 000
Samfällighetsavgift	-73 000	-71 136	-68 000
Kabel-TV	-100 000	-96 612	-100 000
	<b>-194 000</b>	<b>-188 306</b>	<b>-188 000</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-300	-360	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-2 845	0
Juridiska åtgärder	-15 000	-11 500	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-21 875	-25 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 638	-3 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-500
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-52 000	-48 724	-50 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 000	0
Administration	-5 000	-7 025	-3 000
Konsultarvode	0	-17 555	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 230	-5 000
	<b>-109 300</b>	<b>-123 652</b>	<b>-102 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-36 000
Bilersättning skattefri	0	-278	0
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-10 034	-12 000
	<b>-48 000</b>	<b>-46 312</b>	<b>-48 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-711 576	-708 135	-706 416
	<b>-711 576</b>	<b>-708 135</b>	<b>-706 416</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 797 476</b>	<b>-1 723 796</b>	<b>-1 818 716</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>122 524</b>	<b>155 641</b>	<b>66 284</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-405 936	-408 619	-431 250
Räntekostnader skattekonto	0	-674	0
	<b>-405 936</b>	<b>-409 265</b>	<b>-431 250</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-283 412</b>	<b>-253 624</b>	<b>-364 966</b>



# 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)