

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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 2018-05-29 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, vägbelysning, grönytor, lek område och gästparkering.

Styrelsen

Gustav Robertson	Ordförande
Michael Hellman	Ledamot
Fredrik Karlsson	Ledamot
Karin Ann-Margret Löfling	Ledamot
Katarina Wiklund	Ledamot

Sara Margaretha Bergåker Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jesper Lejdström Ordinarie Extern Västerås Revision

Valberedning

Jonas Lindell
Ola Östervall

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

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.

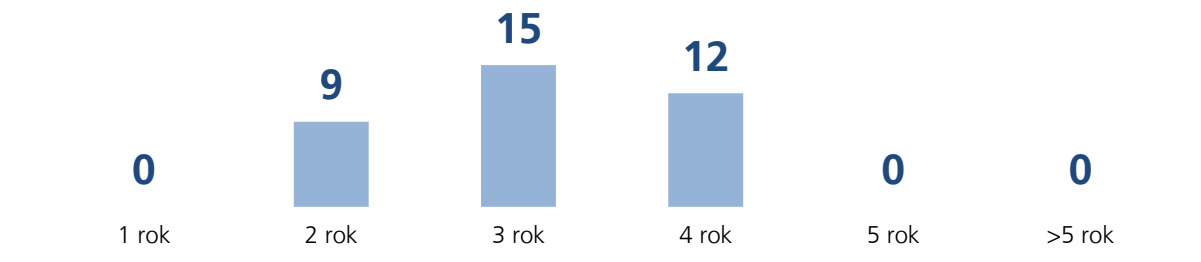
Värdeåret är 2017.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK	2022	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Vatten och avloppsstammar	2023	Spolning, rensning av avloppsstammar
Fasadunderhåll	2023	Rensning av takavrinning om behov finns
Tvättning av balkongskärmar	2023	Utföres om behov finns
Målning av fasader på radhus	2025	
Målning av fasad på förråd och miljöbod	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
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	Västerås Revision AB
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Systematiskt brandskydd	Presto
Ventilation	Assemblin
El och laddstationer	Mälarenergi
Fastighetsskötsel	Martin Sollander AB

Föreningens ekonomi

Den 30 januari 2023 omsattes ett av de större lånen, ett på 11 miljoner kr. Styrelsen valde, i den stora osäkerhet som råder angående räntor, att ha ett s.k. rörligt avtal på 90 dagar. Den nya räntan blev 3.45%, vilket innebär en kraftig ökning från den tidigare räntan på 0,70 %. Detta medför en kostnadsökning på årsbasis på ca 300.000 kr. Föreningen har tagit höjd för den nya räntan genom en avgiftshöjning på 10% som trädde i kraft den 1 oktober 2022. Föreningen har ytterligare 2 stora lån som förfaller 240130 respektive 250130. Styrelsen följer noga utvecklingen på ränteområdet och vi utesluter inte att det kan behövas ytterligare avgiftshöjningar de kommande åren även om likviditeten f.n. är god. Dessutom kan den generella kostnadsökningen och inflationen påverka föreningens kostnader så att vi även kan behöva höja avgiften av det skälet.

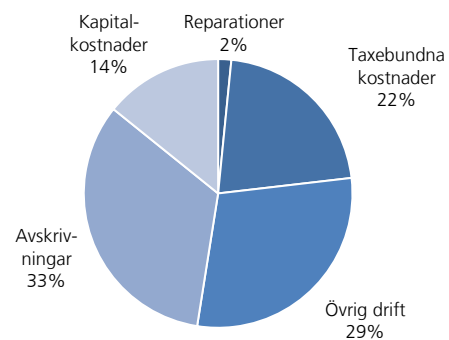
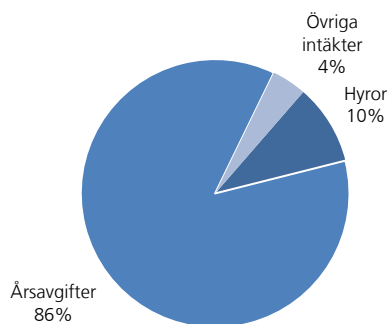
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2037.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 071 911	915 757
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 024 627	1 937 099
Finansiella intäkter	2 542	118
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 677
Ökning av kortfristiga skulder	33 028	16 412
	2 060 197	1 967 307
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 149 113	1 135 301
Finansiella kostnader	309 708	363 852
Ökning av kortfristiga fordringar	4 235	0
Minskning av långfristiga skulder	612 000	312 000
	2 075 056	1 811 153
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 057 052	1 071 911
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-14 859	156 154

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	590	580	580
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 015	11 228	11 337	11 234
Elkostnad/m ² totalyta	37	18	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	76	78	66	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	127	142	148
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-160	-308	-254	-331
Nettoomsättning (tkr)	2 021	1 937	1 875	1 891

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 876 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	51 768 000	0	0	51 768 000
Upplåtelseavgifter	15 012 000	0	0	15 012 000
Fond för yttre underhåll	778 920	230 080	-90 000	638 840
S:a bundet eget kapital	67 558 920	230 080	-90 000	67 418 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 093 199	-230 080	-217 563	-1 645 556
Årets resultat	-159 570	-159 570	307 563	-307 563
S:a fritt eget kapital	-2 252 768	-389 650	90 000	-1 953 119
S:a eget kapital	65 306 152	-159 570	0	65 465 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-159 570
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 863 119
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 080
summa balanserat resultat	-2 252 768

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 252 768
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 020 539	1 937 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 088	0
Summa rörelseintäkter		2 024 627	1 937 099
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-992 426	-967 377
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 119	-122 665
Personalkostnader	Not 6	-45 568	-45 259
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-727 918	-745 628
Summa rörelsekostnader		-1 877 031	-1 880 929
RÖRELSERESULTAT		147 596	56 171
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 542	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 708	-363 852
Summa finansiella poster		-307 166	-363 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-159 570	-307 563
ÅRETS RESULTAT		-159 570	-307 563

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	96 296 412	97 024 330
Summa materiella anläggningstillgångar	96 296 412	97 024 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	96 296 412	97 024 330
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 904	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 058 402	1 072 930
Summa kortfristiga fordringar	1 062 306	1 072 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 062 306	1 072 930
SUMMA TILLGÅNGAR	97 358 718	98 097 259

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 780 000	66 780 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	778 920	638 840
Summa bundet eget kapital		67 558 920	67 418 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 093 199	-1 645 556
Årets resultat		-159 570	-307 563
Summa fritt eget kapital		-2 252 768	-1 953 119
SUMMA EGET KAPITAL		65 306 152	65 465 721
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 868 000	22 405 000
Summa långfristiga skulder		19 868 000	22 405 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 812 000	9 887 000
Leverantörsskulder		122 648	92 128
Övriga skulder		26 008	30 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	223 910	216 873
Summa kortfristiga skulder		12 184 566	10 226 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 358 718	98 097 259

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 743 978	1 695 526
Hyror parkering	196 050	189 473
Vattenintäkter	51 801	47 968
Elintäkter	23 840	4 095
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	41	38
	2 020 539	1 937 099

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 088	0
	4 088	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	90 000	85 092
	Fastighetsskötsel beställning	7 803	11 723
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 599
	Snöröjning/sandning	41 195	9 890
	Städning entreprenad	1 073	0
	Mattvätt/Hyrmattor	23 665	18 480
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 169	0
	Hissbesiktning	3 713	3 589
	Garage/parkering	1 000	1 125
	Sophantering	0	1 163
	Gård	14 712	5 873
	Serviceavtal	84 390	77 468
	Förbrukningsmateriel	12 336	2 151
	Brandskydd	5 850	3 907
		309 906	224 060
	Reparationer		
	Lås	0	6 862
	VVS	5 608	17 766
	Värmeanläggning/undercentral	1 220	0
	Ventilation	21 114	12 172
	Elinstallationer	0	6 246
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 315
	Balkonger/altaner	2 515	0
	Mark/gård/utemiljö	483	0
	Garage/parkering	4 150	1 063
		35 090	45 424
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	90 000
		0	90 000
	Taxebundna kostnader		
	El	106 218	51 404
	Värme	219 560	224 742
	Vatten	64 798	63 546
	Sophämtning/renhållning	82 178	75 399
		472 754	415 091
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 642	23 642
	Samfällighetsavgift	54 378	72 504
	Kabel-TV	96 656	96 656
		174 676	192 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	992 426	967 377

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	185	250
	Tele- och datakommunikation	3 267	4 885
	Förvaltning	0	7 425
	Revisionsarvode extern revisor	19 313	18 750
	Föreningskostnader	3 975	22 163
	Styrelseomkostnader	70	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 176	0
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	54 801	53 608
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 600
	Administration	22 962	5 444
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		111 119	122 665
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	9 568	9 259
		45 568	45 259
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	711 571	711 571
	Förbättringar	16 347	34 057
		727 918	745 628

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 538 474	100 538 474
	Utgående anskaffningsvärde	100 538 474	100 538 474
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 514 144	-2 768 517
	Årets avskrivningar enligt plan	-727 918	-745 628
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 242 062	-3 514 144
	Planenligt restvärde vid årets slut	96 296 412	97 024 330
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 005 000	15 005 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		43 000 000	43 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 000 000	43 000 000
		43 000 000	43 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	626	296
	Skattekonto	724	723
	Klientmedel hos SBC	262 525	558 807
	Räntekonto hos SBC	794 527	513 103
		1 058 402	1 072 930
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	638 840	408 840
	Reservering enligt stadgar	230 080	230 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-90 000	0
	Vid årets slut	778 920	638 840

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,700 %	11 000 000	11 000 000	2023-01-30
Handelsbanken	2,850 %	500 000	582 000	2023-02-02
Handelsbanken	1,070 %	10 835 000	10 835 000	2024-01-30
Handelsbanken	1,100 %	9 000 000	9 875 000	2025-01-30
Handelsbanken	1,200 %	345 000	0	2024-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		31 680 000	32 292 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 812 000	-9 887 000	
		19 868 000	22 405 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 495 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	51 641	59 652
Avgifter och hyror	172 269	157 221
	223 910	216 873

Styrelsens underskrifter

Västerås den / 2023

Gustav Robertson
Ordförande

Michael Hellman
Ledamot

Fredrik Karlsson
Ledamot

Karin Ann-Margret Löfling
Ledamot

Katarina Wiklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Västerås Revision AB

Jesper Lejdström
Auktoriserad 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 2022. 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 2022 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 upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås för år 2022 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 2023

Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 872 000	1 743 978	1 701 000
Hyror parkering	210 000	196 050	182 000
Vattenintäkter	66 000	51 801	48 000
Elintäkter	42 000	23 840	6 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	41	0
Övriga intäkter	0	4 088	0
	2 190 000	2 024 627	1 937 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-96 000	-90 000	-90 000
Fastighetskötsel beställning	-14 000	-7 803	-12 000
Snöröjning/sandning	-29 000	-41 195	-10 000
Städning entreprenad	0	-1 073	0
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-23 665	-19 600
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-24 169	-13 000
Hissbesiktning	-4 500	-3 713	-4 000
Garage/parkering	0	-1 000	0
Gård	-14 000	-14 712	-4 000
Serviceavtal	-85 200	-84 390	-69 900
Förbrukningsmateriel	-2 400	-12 336	-2 000
Brandskydd	-3 100	-5 850	-2 000
	-268 200	-309 906	-226 500
Reparationer			
Lås	-6 000	0	-5 000
VVS	-6 000	-5 608	-12 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 220	0
Ventilation	-6 000	-21 114	-18 000
Elinstallationer	0	0	-3 000
Balkonger/altaner	0	-2 515	0
Mark/gård/utemiljö	0	-483	0
Garage/parkering	0	-4 150	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-1 500
	-18 000	-35 090	-39 500
Periodiskt underhåll			
Balkonger/altaner	-50 000	0	0
	-50 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-125 500	-106 218	-60 000
Värme	-238 500	-219 560	-232 000
Vatten	-78 000	-64 798	-63 500
Sophämtning/renhållning	-86 000	-82 178	-80 000
	-528 000	-472 754	-435 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-23 642	-25 000
Samfällighetsavgift	-76 000	-54 378	-80 000
Kabel-TV	-100 000	-96 656	-100 000
	-203 000	-174 676	-205 000

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 200	-185	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-3 267	-5 100
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 313	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-3 975	-500
Styrelseomkostnader	0	-70	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 176	0
Studieverksamhet	-2 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-54 801	-60 000
Administration	-16 800	-22 962	-5 100
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 370	-5 500
	-110 000	-111 119	-101 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-48 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 568	-15 000
	-46 000	-45 568	-64 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-712 000	-711 571	-712 000
Förbättringar	-16 440	-16 347	-17 000
	-728 440	-727 918	-729 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 951 640	-1 877 031	-1 800 700
RÖRELSERESULTAT	238 360	147 596	136 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 500	2 527	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-557 000	-309 708	-317 200
	-554 500	-307 166	-317 200
RESULTAT	-316 140	-159 570	-180 900

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se