



2021

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 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. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 och gästparkering.

Styrelsen

Claes Erik Gustav Robertson	Ordförande
Carl Sven Andreas Edfeldt	Ledamot
Robin Kropp Stärling	Ledamot
Ann-Margret Lövling	Ledamot
Katarina Wiklund	Ledamot

Kjell Michael Hellman Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Sven Andreas Edfeldt, Kjell Michael Hellman, Robin Kropp Stärling och Katarina Wiklund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jesper Lejdström

Ordinarie Extern

Västerås Revision

Valberedning

Sara Bergåker

Ola Östervall

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

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.

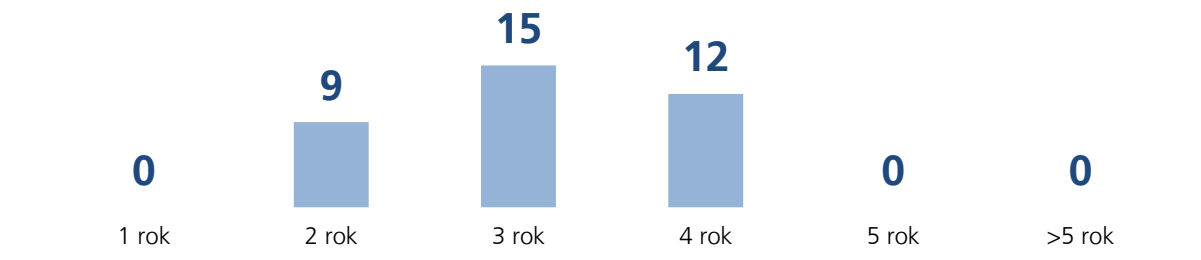
Värdeåret är 2017.

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 2018 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av träräcken	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
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
Fastighetsskötsel	LT Konsult tom 211231
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
Presto	Systematiskt brandskydd
Ventilation radhus	Assemblin
El och laddstationer	Mälarenergi
Fastighetsskötsel	Martin Sollander AB f.o.m 220101

Hållbarhetsrapport

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

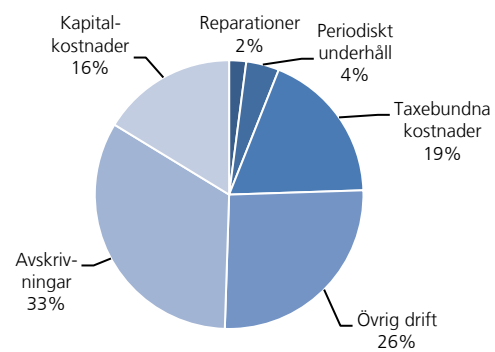
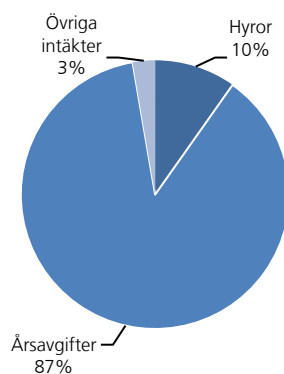
Flerårsbudget är under framtagande och kommer att fastställas av styrelsen under våren 2022.

Föreningen har god likviditet och styrelsen har beslutat att, i samband med att ett lån villkorsändras 2022-01-30, göra en extra amortering på det lånet med 300 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	915 757	770 535
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 937 099	1 879 437
Finansiella intäkter	118	28
Minskning kortfristiga fordringar	13 677	0
Medlemsinsatser	0	5 000
Ökning av långfristiga skulder	0	294 000
Ökning av kortfristiga skulder	16 412	0
	1 967 307	2 178 465
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 135 301	1 015 662
Finansiella kostnader	363 852	409 293
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	559 100
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 084
Minskning av långfristiga skulder	312 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	35 105
	1 811 153	2 033 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 071 911	915 757
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	156 154	145 222

*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 1 459 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	580	580	580
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 228	11 337	11 234	11 339
Elkostnad/m ² totalyta	18	14	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	78	66	73	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	142	148	152
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-308	-254	-331	-264
Nettoomsättning (tkr)	1 937	1 875	1 891	1 883

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	638 840	230 000	0	408 840
S:a bundet eget kapital	67 418 840	230 000	0	67 188 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 645 556	-230 000	-253 624	-1 161 932
Årets resultat	-307 563	-307 563	253 624	-253 624
S:a ansamlad förlust	-1 953 119	-537 563	0	-1 415 556
S:a eget kapital	65 465 721	-307 563	0	65 773 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-307 563
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 415 556
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-230 000</u>
summa balanserat resultat	-1 953 119

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>90 000</u>
-1 863 119

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 937 099	1 874 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 751
Summa rörelseintäkter		1 937 099	1 879 437
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-967 377	-845 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 665	-123 652
Personalkostnader	Not 6	-45 259	-46 312
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-745 628	-708 135
Summa rörelsekostnader		-1 880 929	-1 723 796
RÖRELSERESULTAT		56 171	155 641
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 852	-409 293
Summa finansiella poster		-363 734	-409 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 563	-253 624
ÅRETS RESULTAT		-307 563	-253 624

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	97 024 330	97 769 957
Summa materiella anläggningstillgångar	97 024 330	97 769 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	97 024 330	97 769 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 072 930	930 453
Summa kortfristiga fordringar	1 072 930	930 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 072 930	930 453
SUMMA TILLGÅNGAR	98 097 259	98 700 410

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 780 000	66 780 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	638 840	408 840
Summa bundet eget kapital		67 418 840	67 188 840
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 645 556	-1 161 932
Årets resultat		-307 563	-253 624
Summa fritt eget kapital		-1 953 119	-1 415 556
SUMMA EGET KAPITAL		65 465 721	65 773 284
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 405 000	32 304 000
Summa långfristiga skulder		22 405 000	32 304 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 887 000	300 000
Leverantörsskulder		92 128	61 654
Övriga skulder		30 537	20 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	216 873	240 638
Summa kortfristiga skulder		10 226 538	623 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 097 259	98 700 410

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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 695 526	1 668 080
Hyror parkering	189 473	180 270
Vattenintäkter	47 968	25 718
Elintäkter	4 095	648
Öresutjämning	38	-29
	1 937 099	1 874 686

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	3 176
Övriga intäkter	0	1 575
	0	4 751

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	85 092	108 236
	Fastighetsskötsel beställning	11 723	5 275
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 599	7 878
	Snöröjning/sandning	9 890	1 667
	Mattvätt/Hyrmattor	18 480	22 601
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 789
	Hissbesiktning	3 589	3 468
	Garage/parkering	1 125	1 125
	Sophantering	1 163	0
	Gård	5 873	6 634
	Serviceavtal	77 468	55 400
	Förbrukningsmateriel	2 151	6 830
	Brandskydd	3 907	2 907
	Fordon	0	418
		224 060	233 228
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 856
	Lås	6 862	5 872
	VVS	17 766	723
	Ventilation	12 172	24 792
	Elinstallationer	6 246	18 882
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 315	2 166
	Mark/gård/utemiljö	0	2 272
	Garage/parkering	1 063	9 681
		45 424	68 244
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	90 000	0
		90 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	51 404	39 378
	Värme	224 742	189 611
	Vatten	63 546	54 816
	Sophämtning/renhållning	75 399	72 115
		415 091	355 920
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 642	20 558
	Samfällighetsavgift	72 504	71 136
	Kabel-TV	96 656	96 612
		192 802	188 306
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	967 377	845 697

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	250	360
	Tele- och datakommunikation	4 885	2 845
	Juridiska åtgärder	0	11 500
	Inkassering avgift/hyra	0	900
	Förvaltning	7 425	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	21 875
	Föreningskostnader	22 163	1 638
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	53 608	48 724
	Förvaltningsarvoden övriga	3 600	6 000
	Administration	5 444	7 025
	Konsultarvode	0	17 555
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 230
		122 665	123 652
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	36 000	36 000
	Kostnadsersättningar	0	278
	Sociala kostnader	9 259	10 034
		45 259	46 312
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	711 571	708 135
	Förbättringar	34 057	0
		745 628	708 135

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 538 474	99 979 374
	Nyanskaffningar	0	559 100
	Utgående anskaffningsvärde	100 538 474	100 538 474
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 768 517	-2 060 382
	Årets avskrivningar enligt plan	-745 628	-708 135
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 514 144	-2 768 517
	Planenligt restvärde vid årets slut	97 024 330	97 769 957
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Avräkning vidarefakturering	296	0
	Skattekonto	723	723
	Momsavräkning	0	4 576
	Klientmedel hos SBC	558 807	915 757
	Fordringar kreditfakturor	0	9 397
	Räntekonto 1	513 103	0
		1 072 930	930 453
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	408 840	258 840
	Reservering enligt stadgar	230 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	638 840	408 840

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	582 000	594 000	2024-04-30
Handelsbanken	1,600 %	9 875 000	10 175 000	2022-01-30
Handelsbanken	1,070 %	10 835 000	10 835 000	2024-01-30
Handelsbanken	0,700 %	11 000 000	11 000 000	2023-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		32 292 000	32 604 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 887 000	-300 000	
		22 405 000	32 304 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 432 000 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	59 652	77 893
Avgifter och hyror	157 221	162 745
	216 873	240 638

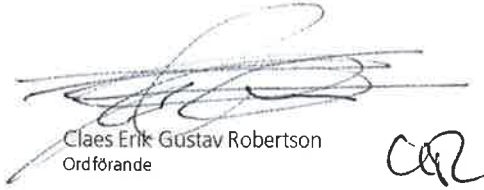
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Fr.o.m 20220101 ansvarar Martin Sollander AB för föreningens fastighetsskötsel.

Styrelsens underskrifter

Västerås den 23 / 2 2022



Claes Erik Gustav Robertson
Ordförande



Carl Sven Andreas Edfeldt
Ledamot



Robin Kropp Stårling
Ledamot



Ann-Margret Lövling
Ledamot



Katarina Wiklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 2 2022



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 2021. 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 2021 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, 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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 23 februari 2022



Jesper Lejdström
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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se