



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillhamra i Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kassel 27	2015	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 876 kvm. Byggnadernas totalyta är 2876 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Robertson	Ordförande
Carl Adam David Axelsson	Styrelsesuppleant
Frida Groth	Styrelsesuppleant
Karin Ann-Margret Löfling	Styrelseledamot
Katarina Wiklund	Styrelseledamot
Kjell Michael Hellman	Styrelseledamot
Sara Bergåker	Styrelseledamot

Valberedning

Ola Östervall (Sammankallande) och Maisoon Alshaar

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas 2 i förening av ledamöterna, Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med en av suppleanterna.

Revisorer

Jepser Lejdström Auktoriserad revisor Västerås Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2022 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Avfallshantering	Vafab
Fjärrvärme, el, vatten, avlopp	Mälarenergi
Nyckelhantering, inpassering	Protect You
Service, underhåll av hissar	Kone
Besiktning av hissar	Dekra
Internet, TV, telefoni	Telia
Försäkring	Folksam
Lån	Handelsbanken
Entrémattor	Bergslagens mattuthyrning
Revision	Västerås Revision AB
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Systematiskt brandskydd	Presto
Ventilation	Assemblin
Fastighetsskötsel tom 231231	Martin Sollander AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kassel Samfällighetsförening, med en andel på 60%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar vägar och gångvägar, vägbelysning, grönytor, lek område och gästparkering. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat att från och med 2024-01-01 höja avgiften med 10% pga den rådande inflationen och det högre ränteläget.

Förändringar i avtal

Från och med 2024-01-01 har vi ett nytt avtal angående fastighetsskötsel med Aros Fastighetstjänst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 169 104	2 020 539	1 937 099	1 874 686
Resultat efter fin. poster	-533 001	-159 570	-307 563	-253 624
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	1 008 920	778 920	638 840	408 840
Taxeringsvärde	54 400 000	43 000 000	43 000 000	43 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	651	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 907	11 015	11 228	11 337
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 907	11 015	11 228	11 337
Sparande per kvm totalyta, kr	67	198	184	158
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	37	18	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	76	78	66
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	23	22	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	147	136	118	99
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	1,38	-	-
Räntekänslighet (%)	16,76	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Vårt resultat är negativt vilket främst beror på avskrivningsregler och det är inte ovanligt att nyare föreningar har negativt resultat trots en sund ekonomi. Styrelsen kan däremot konstatera att kassaflödet varit tillräckligt för att täcka driftskostnader, räntor och amorteringar. Vi har i rådande ränteläge valt att skjuta på planerade underhållsåtgärder och vid årsskiftet höjt avgifterna för att täcka stigande ränteutgifter. För en del av lånen har vi valt rörlig ränta och vi utesluter inte framtida avgiftsökningar för att täcka driftkostnader, räntor, amorteringar och framtida underhåll, när vi ser hur räntorna utvecklas.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	51 768 000	-	-	51 768 000
Upplåtelseavgifter	15 012 000	-	-	15 012 000
Fond, yttre underhåll	778 920	-	230 000	1 008 920
Balanserat resultat	-2 093 199	-159 570	-230 000	-2 482 768
Årets resultat	-159 570	159 570	-533 001	-533 001
Eget kapital	65 306 152	0	-533 001	64 773 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 252 769
Årets resultat	-533 001
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 000
Totalt	-3 015 770

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 015 770

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 169 104	2 020 539
Övriga rörelseintäkter	3	17 485	4 088
Summa rörelseintäkter		2 186 589	2 024 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 177 135	-992 426
Övriga externa kostnader	8	-115 995	-111 119
Personalkostnader	9	-59 706	-45 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-724 920	-727 918
Summa rörelsekostnader		-2 077 756	-1 877 031
RÖRELSERESULTAT		108 833	147 596
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 294	2 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-654 128	-309 708
Summa finansiella poster		-641 834	-307 166
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-533 001	-159 570
ÅRETS RESULTAT		-533 001	-159 570

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	95 571 492	96 296 412
Summa materiella anläggningstillgångar		95 571 492	96 296 412
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
95 571 492			
96 296 412			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 318	4 530
Övriga fordringar	12	1 013 349	1 057 776
Summa kortfristiga fordringar		1 032 667	1 062 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
1 032 667			
1 062 306			
SUMMA TILLGÅNGAR			
96 604 159			
97 358 718			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 780 000	66 780 000
Fond för yttre underhåll		1 008 920	778 920
Summa bundet eget kapital		67 788 920	67 558 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 482 768	-2 093 199
Årets resultat		-533 001	-159 570
Summa fritt eget kapital		-3 015 769	-2 252 768
SUMMA EGET KAPITAL		64 773 151	65 306 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	9 000 000	19 868 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	19 868 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	22 368 000	11 812 000
Leverantörsskulder		101 724	122 648
Övriga kortfristiga skulder		23 107	26 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	338 177	223 910
Summa kortfristiga skulder		22 831 008	12 184 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 604 159	97 358 718

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 833	147 596
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	724 920	727 918
	833 753	875 514
Erhållen ränta	12 294	2 542
Erlagd ränta	-583 197	-317 719
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	262 850	560 337
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 844	-4 235
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 511	41 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	267 517	597 141
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-312 000	-612 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-312 000	-612 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 483	-14 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 057 052	1 071 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 012 569	1 057 052

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillhamra i Västerås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	10 %
Byggnad	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 871 628	1 743 978
Hysesintäkter p-plats	193 150	196 050
Vatten	0	51 801
Varmvatten, moms	55 471	0
El	0	23 840
Elintäkter laddstolpe moms	38 353	0
Pantsättningsavgift	5 250	4 830
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	-0	41
Summa	2 169 104	2 020 539

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	20 843	0
Övriga intäkter	-3 358	4 088
Summa	17 485	4 088

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	100 321	90 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	813	7 803
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	21 569	0
Städning enligt avtal	0	1 073
Hissbesiktning	4 010	3 713
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 794	24 169
Brandskydd	3 032	5 850
Gårdkostnader	2 165	14 712
Gemensamma utrymmen	0	1 000
Snöröjning/sandning	69 207	41 195
Serviceavtal	76 029	84 390
Mattvätt/Hyrmattor	16 171	23 665
Förbrukningsmaterial	9 351	12 336
Summa	312 462	309 906

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	24 566	0
Huskropp utvändigt	3 670	0
Trapphus/port/entr	4 468	0
Dörrar och lås/porttele	4 540	0
VVS	12 745	5 608
Värmeanläggning/undercentral	864	1 220
Ventilation	40 319	21 114
Elinstallationer	5 364	0
Hissar	2 938	0
Balkonger/altaner	1 581	2 515
Mark/gård/utemiljö	193	483
Garage/parkering	0	4 150
Summa	101 248	35 090

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	128 944	106 218
Uppvärmning	223 721	219 560
Vatten	69 791	64 798
Sophämtning/renhållning	80 934	82 178
Summa	503 390	472 754

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	27 188	23 642
Kabel-TV	96 258	96 656
Samfällighetsavgifter	136 590	54 378
Summa	260 036	174 676

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	185
Tele- och datakommunikation	3 350	3 267
Revisionsarvoden extern revisor	21 125	19 313
Styrelseomkostnader	0	70
Fritids och trivselkostnader	0	1 176
Föreningskostnader	0	3 975
Förvaltningsarvode enl avtal	56 366	54 801
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Administration	15 340	22 962
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
Summa	115 995	111 119

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	42 000	36 000
Lön - fastighetsskötare	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	12 706	9 568
Summa	59 706	45 568

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	654 068	309 708
Dröjsmålsränta	60	0
Summa	654 128	309 708

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 538 474	100 538 474
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 538 474	100 538 474
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 242 062	-3 514 144
Årets avskrivning	-724 920	-727 918
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 966 982	-4 242 062
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 571 492	96 296 412
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 005 000</i>	<i>15 005 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 000 000
Summa	54 400 000	43 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	780	724
Klientmedel	0	262 525
Transaktionskonto	214 803	0
Borgo räntekonto	797 766	794 527
Summa	1 013 349	1 057 776

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	1,07 %	10 835 000	10 835 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,75 %	10 766 000	11 000 000
Handelsbanken	2024-04-30	1,20 %	267 000	345 000
Handelsbanken	2025-01-30	1,10 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,75 %	500 000	500 000
Summa			31 368 000	31 680 000
Varav kortfristig del			22 368 000	11 812 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 808 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	27 095	0
Uppl kostn räntor	122 572	51 641
Förutbet hyror/avgifter	188 510	172 269
Summa	338 177	223 910

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

Gustav Robertson
Ordförande

Karin Ann-Margret Löfling
Styrelseledamot

Katarina Wiklund
Styrelseledamot

Kjell Michael Hellman
Styrelseledamot

Sara Bergåker
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås Revision AB
Jepser Lejdström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 17:36

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 18.04.2024 08:18

DOCUMENT ID:
ByWhSoNAX0

ENVELOPE ID:
SyjHsNReA-ByWhSoNAX0

DOCUMENT NAME:
Brf Lillhamra i Västerås, 769629-4060 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Ann-Margret Löfling ann-margret@tefo.se	Signed Authenticated	18.04.2024 08:41 18.04.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/06) IP: 81.231.79.178
2. Gustav Robertson gustav.robertson@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 15:23 19.04.2024 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/13) IP: 78.79.224.48
3. Kjell Michael Hellman mikael7034@outlook.com	Signed Authenticated	19.04.2024 20:20 18.04.2024 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/22) IP: 194.237.232.242
4. KATARINA WIKLUND katawiklund@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 17:07 22.04.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/18) IP: 95.193.39.111
5. Sara Bergåker sara.bergaker@vasteras.se	Signed Authenticated	22.04.2024 17:13 22.04.2024 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/13) IP: 81.224.152.2
6. JESPER LEJDSTRÖM jesper.lejdstrom@vrev.se	Signed Authenticated	22.04.2024 17:36 22.04.2024 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/09) IP: 90.144.69.235

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2023 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 17:37

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 18.04.2024 08:18

DOCUMENT ID:
Bym2Hj40gC

ENVELOPE ID:
Hkhro4CxR-Bym2Hj40gC

DOCUMENT NAME:
RB 2023 769629-4060 (2024-04-17).pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER LEJDSTRÖM jesper.lejdstrom@vrev.se	Signed Authenticated	22.04.2024 17:37 22.04.2024 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/09) IP: 90.144.69.235

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed