

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Lillhamra 2
Org nr: 769631-5238



Kallelse och dagordning till föreningsstämma med Brf Lillhamra 2 i Västerås

Tid: Onsdagen den 17 april 2024, kl 18:00

Plats: Riksbyggen, Kopparlunden, Varmvalsvägen 13

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av röstlängd
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut av fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor
16. Ev. val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
 - **Motion 1**, Papperskorgar, **Motion 2**, Återställning av växtlighet **Motion 3**, Mer positivitet, **Motion 4**, Cykelförråd, **Motion 5**, Solpaneler, **Motion 6**, Bilpool, **Motion 7**, Fler parkeringsplatser, **Motion 8**, Parkeringsplatser motorvärmare, **Motion 9 + 10**, Parkeringsavgifter, **Motion 11** Elbilsladdning, **Motion 12**, Avgiftshöjning.
18. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lillhamra 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-22.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år bland annat p.g.a. högre drifts- och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 237% till 9%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 300% till 310%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 328 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 176 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 78 m², vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tågen 2 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnader med 63 lägenheter samt 1 uthyrningsbar lokal. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Vänortsgatan 1, 3, 5, 7 och 9 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	21	
3 rum och kök	36	
4 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal Carport	11	
Antal p-platser	43	
Antal lokaler	1	

Bostäder bostadsrätt 4 699 m²

Lokaler hyresrätt 78 m²

Årets taxeringsvärde 90 392 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 90 392 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 135 tkr och planerat underhåll för 108 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 623 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 345 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 361 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 236 tkr (50 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 141 tkr (30 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden då underhållsplanen upprättades 2023.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, filterbyte, hissar	86 387
Huskropp utvändigt, brytskydd entréportar	21 805

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexandra Florinus	Ordförande	2024
Jonathan Hellgren	Sekreterare	2025
Viktor Törnblom	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Stål	Suppleant	2024
Sandra Westerberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 567	3 606	3 596	3 782	-
Resultat efter finansiella poster	-1 152	-431	143	473	-
Balansomslutning	214 195	215 958	216 919	2 186	-
Årets kassaflöde (kr)	-9 267	-496 244	1 285 874	2 026 473	-
Soliditet %	69	69	69	69	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	82	83	84	81	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,1	0,0	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	651	651	651	651	-
Energikostnad kr/kvm	114	100	97	87	-
Sparande kr/kvm	60	198	311	373	-
Ränta kr/kvm	324	244	163	164	-
Skuldsättning kr/kvm	13 826	13 953	14 074	14 189	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 055	14 185	14 308	14 425	-
Räntekänslighet %	21,6	21,8	22,0	22,2	-

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

För att få en fortsatt långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 10% från februari 2024 för att klara ränteläget. Styrelsen följer kontinuerligt upp resultatet under året då ett lån ska villkorsändas. Mer än en tredjedel av föreningens kostnader avser avskrivning vilket inte påverkar likviditeten.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	122 171 400	26 123 600	0	404 489	405 379	-431 371
Disposition enl. årsstämmobeslut					-431 371	431 371
Reservering underhållsfond				141 000	-141 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-108 191	108 191	
Årets resultat						-1 152 080
Vid årets slut	122 171 400	26 123 600	0	437 298	-58 801	-1 152 080

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-25 992
Årets resultat	-1 152 080
Årets fondreservering enligt stadgarna	-141 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	108 191
Summa	-1 210 881

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 210 881**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 567 294	3 606 495
Övriga rörelseintäkter	Not 3	145 535	65 653
Summa rörelseintäkter		3 712 829	3 672 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 688 146	-1 323 069
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 989	-220 166
Personalkostnader	Not 6	-102 405	-95 561
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 328 295	-1 306 899
Summa rörelsekostnader		-3 317 836	-2 945 695
Rörelseresultat		394 993	726 454
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	599	8 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 547 673	-1 166 050
Summa finansiella poster		-1 547 073	-1 157 825
Resultat efter finansiella poster		-1 152 080	-431 371
Årets resultat		-1 152 080	-431 371

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	211 209 604	212 216 950
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	808 560
Summa materiella anläggningstillgångar		211 209 604	213 025 510
Summa anläggningstillgångar		211 209 604	213 025 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	130 179	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	48 583	116 414
Summa kortfristiga fordringar		178 762	116 513
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 806 837	2 816 103
Summa kassa och bank		2 806 837	2 816 103
Summa omsättningstillgångar		2 985 598	2 932 616
Summa tillgångar		214 195 202	215 958 125

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	148 295 000	148 295 000	
Fond för yttre underhåll	437 298	404 489	
Summa bundet eget kapital	148 732 298	148 699 489	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-58 801	405 379	
Årets resultat	-1 152 080	-431 371	
Summa fritt eget kapital	-1 210 881	-25 992	
Summa eget kapital	147 521 417	148 673 497	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 641 782	66 044 662
Summa långfristiga skulder		32 641 782	66 044 662
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 402 880	609 212
Leverantörsskulder	Not 16	70 861	0
Skatteskulder	Not 17	15 840	14 870
Övriga skulder	Not 18	29 250	59 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	513 173	556 691
Summa kortfristiga skulder		34 032 004	1 239 966
Summa eget kapital och skulder	214 195 202	215 958 125	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 152 080	-431 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 328 295	1 306 899
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	176 215	875 528
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-62 249	-34 093
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 631	49 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 335	891 342
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	808 560	-808 560
Investeringar i byggnader & mark	-320 950	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	487 610	-808 560
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-609 212	-579 026
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-609 212	-579 026
Årets kassaflöde	-9 267	-496 244
Likvidamedel vid årets början	2 816 103	3 312 347
Likvidamedel vid årets slut	2 806 836	2 816 103
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 058 980	3 058 980
Hyor, lokaler	157 416	178 441
Hyor, p-platser	354 600	371 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 078	-4 602
Debiterad fastighetsskatt-	2 376	2 376
Summa nettoomsättning	3 567 294	3 606 495

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	27 947	27 466
Övriga sidointäkter	17 274	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Övriga rörelseintäkter	7 900	38 190
Försäkringsersättningar	92 421	0
Summa övriga rörelseintäkter	145 535	65 653

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-108 192	-68 166
Reparationer	-134 539	-73 036
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-7 920	-7 920
Försäkringspremier	-71 479	-46 999
Kabel- och digital-TV	-167 513	-168 239
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 835	0
Serviceavtal	-6 229	-10 074
Obligatoriska besiktningar	-85 707	-76 430
Snö- och halkbekämpning	-140 619	-49 714
Förbrukningsinventarier	-187	0
Vatten	-130 399	-99 596
Fastighetsel	-120 019	-82 491
Uppvärmning	-295 166	-295 768
Sophantering och återvinning	-102 920	-92 626
Förvaltningsarvode drift	-312 422	-252 010
Summa driftskostnader	-1 688 146	-1 323 069

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-112 248	-105 411
IT-kostnader	-11 968	-17 523
Arvode, yrkesrevisorer	-6 831	-23 063
Övriga förvaltningskostnader	-14 982	-15 870
Kreditupplysningar	-12 742	-5 117
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 502	-32 050
Kontorsmateriel	-2 504	-858
Medlems- och föreningsavgifter	-6 600	-6 500
Bankkostnader	-4 613	-3 650
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 375
Övriga externa kostnader	0	-750
Summa övriga externa kostnader	-198 989	-220 166

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-78 050	-72 450
Sammanträdesarvoden	0	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-24 355	-21 311
Summa personalkostnader	-102 405	-95 561

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 306 899	-1 306 899
Avskrivning Markanläggningar	-21 397	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 328 295	-1 306 899

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	570	8 194
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	31
Övriga ränteintäkter	8	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	599	8 225

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 547 077	-1 165 324
Övriga räntekostnader	-596	-726
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 547 673	-1 166 050

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	156 827 846	156 827 846
Mark	60 072 154	60 072 154
	216 900 000	216 900 000
Årets anskaffningar		
Markanläggning	808 560	0
Investeringsmoms laddstolpar	-161 712	
Bidrag Naturvårdsverket	-325 898	
	320 950	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	217 220 950	216 900 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 683 050	-3 376 152
	-4 683 050	-3 376 152

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 306 899	-1 306 899
Årets avskrivning markanläggningar	-21 397	
	-1 328 296	-1 306 899

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 011 346	-4 683 051
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	150 837 897	152 144 795
Mark	60 072 154	60 072 154
Markanläggningar	299 553	

Taxeringsvärden

Bostäder	89 600 000	89 600 000
Lokaler	792 000	792 000

Totalt taxeringsvärde

	90 392 000	90 392 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 682 000</i>	<i>80 682 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 710 000</i>	<i>9 710 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början exkl. erhållet bidrag laddstolpar samt investeringsmoms	0	808 560
Vid årets slut	0	808 560

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	146	99
Momsfordringar	130 033	0
Summa övriga fordringar	130 179	99

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	71 479
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 042	26 618
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 941	14 030
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 600	4 286
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 583	116 414

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 969 691	1 964 241
Transaktionskonto	837 145	851 862
Summa kassa och bank	2 806 837	2 816 103

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	66 044 662	66 653 874
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 793 668	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-609 212	-609 212
Långfristig skuld vid årets slut	32 641 782	66 044 662

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	33 342 516,00	0,00	274 424,00	33 068 092,00
STADSHYPOTEK	3,51%	2025-06-30	33 311 358,00	0,00	334 788,00	32 976 570,00
Summa			66 653 874,00	0,00	609 212,00	66 044 662,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 32 793 668 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	70 861	0
Summa leverantörsskulder	70 861	0

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	15 840	14 870
Summa skatteskulder	15 840	14 870

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	525
Mottagna depositioner	29 250	29 250
Skuld för moms	0	29 418
Summa övriga skulder	29 250	59 193

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 625	21 735
Upplupna driftskostnader	51 958	24 902
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 264
Upplupna elkostnader	11 052	17 870
Upplupna vattenavgifter	11 727	19 554
Upplupna värmekostnader	43 561	69 660
Upplupna kostnader för renhållning	487	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	78 750	72 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 999
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	277 014	272 257
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 173	556 691

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	68 605 000	68 605 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Alexandra Florinus

Viktor Törnblom

Jonathan Hellgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557514275982

Dokument

Årsredovisning 2023, 308296
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-02 16:13:08 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2024-04-03 10:40:33 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Alexandra Florinus (AF) alexandraflorinus@gmail.com Signerade 2024-04-02 23:31:27 CEST (+0200)	Jonathan Hellgren (JH) jonathan.hellgren@icloud.com Signerade 2024-04-02 19:21:13 CEST (+0200)
Viktor Törnblom (VT) viktor.tornblom18@gmail.com Signerade 2024-04-02 16:14:22 CEST (+0200)	Theodor Lönnman (TL) theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2024-04-03 10:40:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillhamra 2 i Västerås, org.nr. 769631-5238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillhamra 2 i Västerås för räkenskapsåret 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 outhärdla 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 osäkerhetsfaktor 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillhamra 2 i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Örebro den / 2024

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Theodor Oskar Lönnman

Revisor

Serienummer: 6d2661a5ac159c1681084d3e2d6bb0347a1xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-04-03 08:44:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: K1A10-022Z2-0ALBB-2ZOTQ-M744H-717KV

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företags kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Lillhamra 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Lillhamra 2 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

