
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Lillhamra 2
Org nr: 7696315238



Kallelse och dagordning till föreningsstämma med Brf Lillhamra 2 i Västerås

Tid: Onsdagen 31 maj 2023, 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**, cyklar på gården, **Motion 2**, Trasiga entréportar, **Motion 3**, Uppdatering/ändring av ordningsregler, **Motion 4**, Elektroniska lås, **Motion 5**, Kameraövervakning på allmänna platser, **Motion 6**, Laddinfrastruktur, **Motion 7**, Förhållnings och arbetssätt.
18. Stämmans avslutande

Motioner till årsstämma 2023

Inför årsstämman 2023 har det inkommit flera motioner.

Innehåll

Motion 1: Cyklar på gården	3
Bakgrund	3
Yrkande.....	3
Styrelsens svar	3
Styrelsens förslag.....	3
Motion 2: Trasiga entréportar.....	4
Bakgrund	4
Yrkande.....	4
Styrelsens svar	4
Styrelsens förslag.....	4
Motion 3: Uppdatering/ändring av ordningsregler.....	5
Bakgrund	5
Yrkande.....	5
Styrelsens svar	5
Styrelsens förslag.....	6
Motion 4: Elektroniska dörrlås	7
Bakgrund	7
Yrkande.....	7
Styrelsens svar	7
Styrelsens förslag.....	7
Motion 5: kameraövervakning på allmänna platser	8
Bakgrund	8
Yrkande.....	8
Styrelsens svar	8
Styrelsens förslag.....	9
Motion 6: Laddinfrastruktur.....	10
Bakgrund	10
Yrkande.....	10
Styrelsens svar	10
Styrelsens förslag.....	11
Motion 7: Förhållnings- och arbetssätt	12
Bakgrund	12

Yrkande.....	12
Styrelsens svar.....	13
Styrelsens förslag.....	13

Motion 1: Cyklar på gården

Inlämnad av Mattias Naukkarinen Lägenhet E1403 Datum: 2023-02-28

Bakgrund

Bostadsrättsföreningar brukar årligen inventera cyklar eftersom dessa har en tendens att bli kvar när medlemmar flyttar om de är i dåligt skick och tar då upp onödig plats för oss andra som bor kvar.

Yrkande

Förslagsvis en årlig aktivitet för att säkerställa att alla cyklar som står på gården är aktuella. Cyklar som saknar ägare rensas med fördel bort.

Styrelsens svar

Styrelsen har uppmärksammat detta men har inte prioriterat detta ärende. Styrelsen har inte ansett eller bedömt eventuellt kvarglömda cyklar som ett stort problem då det finns ett stort antal lediga platser för cyklar i föreningen och att prioriteringen har legat på andra saker. Problemet med "cykelrensning" är att det inte finns någon lag som reglerar hur bostadsrättsföreningar får hantera eventuellt övergivna cyklar. Att ta bort en cykel från föreningens mark innebär egenmäktigt förfarande, vilket är brottsligt enligt Brottsbalken. Detta gör att det krävs en hel del arbete, både före och efter, för att säkerställa att agerandet inte räknas som en brottslig handling. Arbetet är tidskrävande och behöver pågå under en längre tid.

Styrelsen ber medlemmarna att se över sina cyklar och även komma ihåg att ta med dessa vid eventuell flytt från föreningen.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att årsstämman ger kommande styrelse uppdrag att se över möjligheterna till eventuell rensning av cyklar.

Motion 2: Trasiga entréportar

Inlämnad av Mattias Naukkarinen Lägenhet E1403 Datum:

Bakgrund

Entré dörrarna i flera av portarna är trasiga väldigt ofta. Mekanismen som öppnar dörren fungerar allt som oftast inte och när reparatör varit på plats så har det bara lösts för tillfället.

Yrkande

Nästa gång detta händer borde styrelsen se till att hela anordningen byts ut och den kostnaden borde rimligtvis tas av Peab eftersom det helt enkelt inte fungerar som det ska.

Styrelsens svar

Styrelsen har under flera år felanmält dörren i port 1 som upprepade gånger har strulat. Vi är högst medvetna om problemen som detta har medfört föreningens medlemmar. Tyvärr, efter flera års tjat, har det framkommit att PEAB inte anser att det är ett garantiärende. Styrelsen har därför under våren beställt en genomgång av automatiken i port 1 från LåsCenter och de kommer under våren gå igenom och genomföra åtgärder för att detta inte ska hända igen. Skulle problemen mot förmodan återkomma så blir nästa steg att byta ut hela automatiken.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att årsstämman anser motionen besvarad.

Motion 3: Uppdatering/ändring av ordningsregler

Inlämnad av Mattias Naukkarinen Lägenhet E1403 Datum: 2023-02-28

Bakgrund

De nuvarande ordningsreglerna har vissa § (paragrafer) som är olyckligt formulerade och behöver ändras.

Yrkande

Jag yrkar på att styrelsen uppdaterar ordningsreglerna under 2023 enligt följande rekommendationer:

1. § 3 – en person kan aldrig hindras från att arbeta och samhällsutvecklingen har medfört att allt fler jobbar hemifrån vilket självklart inte ska hindras av vare sig styrelsen eller denna förening. Däremot ska det inte uppstå några extra kostnader som påverkar föreningen eller orsakar onödigt besvär för våra medlemmar i föreningen som exempelvis logistiska svårigheter.
2. § 5 – Tydliggör att stora mängder sopor som inte kan anses som vardagligt eller som inte ingår i föreningens sophämtning lämnas på återbruket (elektronik, stora emballage etc.). Soprummet ska också hållas rent, sopor läggs med fördel i avsedd container och kartonger viks ihop. Den som inte kan förhålla sig till detta får stå för den extra sophämningsavgiften, kontrolleras med fördel av kameraövervakning.
3. § 8 – Om husdjur tillåts måste denna paragraf omformuleras. Vissa djur låter mer än andra och det går inte att garantera "oljud". Man bör vara tydlig med att det gäller sällskapsdjur och inget annat.
4. § 14 – Eftersom vi fortfarande lever i ett fritt demokratiskt samhälle och inte en fascistisk diktatur yrkar jag på att denna bedrövliga punkt stryks helt. Styrelsen ska inte beblanda sig i den enskilde individens detaljer i vardagen!

Styrelsens svar

Ordningsreglerna grundar sig främst i stadgarna som är de grundläggande reglerna i föreningen, som samtliga medlemmar har godkänt i samband med köp av bostadsrätt i föreningen. Men ordningsreglerna upprättas av styrelsen och är enklare att uppdatera. Ordningsreglerna ska ses som ett komplement till föreningens stadgar.

1. Föreningens ändamål är att upprätta bostadslägenheter, bostadsrättshavarna får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Punkten syftar därmed inte till att det inte är tillåtet att arbeta hemifrån, utan bygger på att den verksamhet som bedrivs inte ska störa medlemmarna. Det innebär därmed att det inte är tillåtet att, utan styrelsens tillåtelse, bedriva yrkesverksamhet som stör grannar exempelvis genom att bedriva verksamhet som kräver fysiska besök i lägenheten av kunder med mera. Att bedriva verksamhet av kriminell karaktär är skäl för uppsägning av nyttjanderätten till lägenheten samt krav till avflyttning.

Att arbeta hemifrån i den utmärkelse som samhället krävt samt anpassat sig till de senaste åren som ett resultat i pandemins spår är därmed tillåtet.

2. Sophanteringen är en punkt som upprepade gånger tagits upp i föreningen. Styrelsen upplever märkning av sopkärl och så vidare som tydligt markerade, sophanteringen bör

därmed inte vara ett återkommande problem.

3. I ordningsreglerna står detta gällande husdjur: "Den som har husdjur i sin lägenhet ska se till att de inte för oljud, förorenar eller skadar föreningens eller annan enskild medlems egendom. Hundar ska hållas kopplade på föreningens ytor. Hundar får vistas på området men inte rastas. Hundbajspåsar kastas i soprummet och inte i soptunnan på föreningens innergård. Strikt ägaransvar gäller för samtliga djurägare." Styrelsen har vissa svårigheter med att förstå vad motionären helt menar. Men att äga djur oavsett om det handlar om hundar, katter, kaniner, fiskar eller andra djur är endast förenat med skyldigheter, att äga ett husdjur medför inga rättigheter. Ordningsregeln syftar inte till att alla djur ska vara helt tysta, utan den syftar till att ägaren ska i största möjliga mån ska se till att djuret/djuren inte åsamkar onödiga störningsmoment för övriga grannar.
4. "Styrningen" av färgen på persiennerna har ingenting med vare sig demokrati eller fascistisk diktatur att göra. Det finns en enkel anledning till detta och det är att fönsterleverantören inte lämnar några garantier för skador som kan uppstå vid användande av mörk kulör på persiennlamellerna.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att § 5 gällande sophantering uppdateras i enlighet med motionärens förslag:

"Sopor och dylikt ska sorteras, vara väl förslutna och läggas på avsedd plats. Stora mängder sopor, som inte kan ses som vardagligt, eller inte ingår i föreningens sophämtning lämnas på återbruket (elektronik, stora emballage med mera) av medlemmen vars soporna tillhör. Soprummet ska hållas rent och kartonger viks ihop. Sopor som inte hanteras korrekt kan komma att faktureras till medlem."

Styrelsen föreslår att § 8 gällande husdjur uppdateras och använder termen "sällskapsdjur" istället för specifika djurarter: "Den som har sällskapsdjur i sin lägenhet ska se till att de inte för oljud, förorenar eller skadar föreningens eller annan enskild medlems egendom. Sällskapsdjur ska hållas kopplade på föreningens ytor. Sällskapsdjur får vistas på området men inte rastas. Bajspåsar kastas i soprummet och inte i soptunnan på föreningens innergård. Strikt ägaransvar gäller för samtliga djurägare."

Styrelsen föreslår att årsstämman anser övriga punkter i motionen som besvarade.

Motion 4: Elektroniska dörrlås

Inlämnad av Mattias Naukkarinen Lägenhet E1403 Datum: 2023-02-28

Bakgrund

Elektroniska dörrlås är säkert, smidigt och enkelt att hantera och man slipper de negativa aspekterna med traditionella lås som t. ex. borttappade nycklar och administrationen relaterad till bultlås. Det händer också att nycklar tappas ner i glipan under hissen vilket blir en dyr historia för den enskilde individen. Elektroniska dörrlås som exempelvis Yale Doorman har flera fördelar, man kan ställa in den på PIN-kod, RFID-tag, schemalagda öppettider och mobil styrning. Det går också att sätta en kombination av ovanstående alternativ, exempelvis om någon behöver gå i, kan detta göras på ett kontrollerat och flexibelt sätt även när lägenhetsinnehavaren inte är tillgänglig.

Yrkande

Att styrelsen förbereder en RFI för att få in offerter från väl etablerade företag som uppfyller det upphandlingsunderlag som styrelsen förväntas ta fram och presentera för föreningen. Sådant underlag behöver minst innehålla behovsanalys, kravsammanställning och offerter från etablerade aktörer.

Styrelsens svar

Liknande motion var uppe till årsstämman 2021 då svarade styrelsen att vi förstår det goda avseendet med elektroniska dörrlås men att det finns ett syfte med att hela föreningen har samma låssystem. Styrelsen ansåg då att det är bra om samma låssystem används genomgående i hela föreningen för enlighetens och samfunktionens skull.

Motionen för i år är formulerad på annat vis och grundar sig nu i att det ska utredas och tas fram ett underlag för installation av elektroniska dörrlås med slutresultat att de befintliga mekaniska låsen ska bytas ut.

Föreningen har idag ett nytt och fullt fungerande mekaniska låssystem till lägenheterna. Styrelsen ser idag ingen anledning till att dessa ska bytas ut, utan anser att systemet är välfungerande idag. Men att när det börjar bli dags för uppdatering av de befintliga låsen kan det bli aktuellt att undersöka elektroniska lås.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att årsstämman avslår motionen.

Motion 5: kameraövervakning på allmänna platser

Inlämnad av Mattias Naukkarinen Lägenhet E1403 Datum: 2023-02-28

Bakgrund

Med bakgrund av de observationer medlemmar rapporterat om bland annat i Facebook gruppen för Lillhamra framgår det att kameraövervakning är något som behövs av flera anledningar. Bland de argument som väger tyngst finns det medlemmar som rapporterat om parkeringsskador som tex dörruppslag, sopor som inte hör hemma i soprummet, skadegörelse av egendom, trapphus som används som förråd och allmän nedskräpning på gårdsplan.

Yrkande

Jag yrkar på att styrelsen utreder införande kameraövervakning på allmänna platser under 2023 som inkluderas av men inte är begränsat till följande:

1. Parkeringen
2. Soprummet
3. Gårdsplan

Utredningen bör inkludera vilka tillstånd som behöver ansökas innan offerter från leverantörer kan tas in.

Styrelsens svar

Syftet med kameraövervakning är något som måste övervägas noggrant. Det är inte tillåtet med allmän kameraövervakning utan något särskilt ändamål, det är inte heller tillåtet att ha kameraövervakning för säkerhetsskull eller för att det är "bra-att-ha". Det är syftet som styr hur och var bevakningen får ske. Om syftet med övervakningen är att förhindra brott måste föreningen kunna visa att det har varit problem med brottslighet på platsen tidigare.

Föreningens intresse av övervakning vägs alltid mot den enskildes intresse att inte bli övervakad i sin hemmiljö. Dessutom måste alternativa lösningar undersökas så som bättre lås, utökad belysning, förstärkta karmar osv. Det innebär att även om föreningen har ett problem är det föreningens skyldighet att först undersöka vilka alternativ som finns innan kameraövervakning introduceras.

Tid för bevakning, vilken yta som bevakas samt hur många som har tillgång till det inspelade materialet påverkar bedömningen om bevakningen är tillåten eller inte. Det är inte tillåtet att slentrianmässigt titta på inspelat material, eller använda det i annat syfte än det angivna. Materialet får endast sparas under kort tid, vill man spara det längre krävs mycket goda skäl till detta. Beslut om kameraövervakning behöver regelbundet omprövas, finns det inte behov längre ska bevakningen i så fall upphöra. Kameraövervakningen i sig kräver inte tillstånd men om föreningen gör fel kan de åläggas med en straffavgift.

Datainspektionen får många frågor och klagomål som rör kameraövervakning i flerbostadshus och deras grundtips är att bevakning med kameror bör undvikas så långt som det är möjligt. Under 2020 har Datainspektionen kommit med ett vägledande beslut som klargör vad som gäller för kameraövervakning i bostadsrättsföreningar. Beslutet grundar sig i ett fall i Halmstad som haft kameraövervakning på grund av skadegörelse. Föreningen i Halmstad hade totalt fyra kameror: två i trapphuset, en i entrén samt en riktad mot elcentralen i ett förrådsrum. Samtliga kameror spelade in bild och ljud dygnet runt.

- Enligt Datainspektionen gjorde kamerorna i trapphuset möjligt för föreningen att kartlägga de boendes vanor och besök.

- Kameran vid entrén sattes upp då det skett skadegörelse vid platsen 2018. Då behovet av kameraövervakning regelbundet ska omprövas ansåg Datainspektionen att detta brustit och att det inte längre fanns skäl till att ha kvar kameran.
- Den fjärde kameran, vid elcentralen, menade Datainspektionen skulle riktas om så att den inte filmar förråden utan enbart elcentralen.

Datainspektionen menar att kameraövervakningen skett utan tillräckligt god grund där övervakningen skett på obestämd tid samt att det förekommit ljudinspelning. Att samtliga kameror som satts upp spelat in ljud är extra integritetskänsligt och i det här fallet fanns inget som motiverade ljudinspelningen. I beslutet skriver Datainspektionen att bostadsrättsföreningen inte behöver tillstånd för kameraövervakning men att skälen ska vara starka och att det är upp till föreningen att se till att kameraövervakningen inte strider mot dataskyddsförordningen (GDPR). Datainspektionen beslutade att föreningen måste sluta kameraövervaka entrén samt trapphuset, sluta spela in ljud och förbättra informationen om övervakningen samt betala en straffavgift på 20 000kr.

Styrelsen vill alltid arbeta för föreningens bästa och säkerställa en trygg och säker miljö för medlemmarna. Utifrån det som står ovan samt kända skadegörelser/brott som skett i området saknar styrelsen grund för att godkänna kameraövervakning på föreningens område.

Styrelsen anser dock att grannsamverkan skulle kunna vara något som är aktuellt för föreningen. Grannsamverkan går ut på att boende i ett område håller extra uppsikt över sina grannars bostäder och är uppmärksamma på vilka som rör sig i bostadsområdet. Grannsamverkan bygger på ett samarbete mellan boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet. Framför allt handlar det om att förhindra bostadsinbrott, skadegörelse och fordonsstölder. Brottsförebyggande rådet (BRÅ) har gjort en genomgång av internationell forskning och kommit fram till att brottsligheten minskar i genomsnitt med ungefär en fjärdedel i de områden där grannsamverkan finns.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att årsstämman avslår motionen.

Motion 6: Laddinfrastruktur

Inlämnad av Mattias Naukkarinen Lägenhet E1403 Datum: 2023-02-28

Bakgrund

Med bakgrund av den upphandling som genomfördes för införskaffning och installation av laddinfrastruktur har frågor rörande kostnader och gällande avtal inte redovisats på godtyckligt sätt. Det förefaller sig naturligt att i dessa tider med dyr elektricitet att redovisa alla kostnader på ett tillfredställande sätt för att skaffa sig en korrekt och tydlig bild av gällande omständigheter.

Detsamma gäller även kostnader kopplat till parkeringen. Vad är det som motiverar dessa höga p-avgifter? Denna förening ska inte vara vinstdrivande.

Yrkande

Jag yrkar på att följande punkter ska redovisas tydligt av styrelsen under året (2023):

1. Vem har styrelsen tecknat elavtalet för parkeringen med?
2. Hur ser detta avtal ut?
3. Är det möjligt för respektive medlem att koppla elförbrukningen för sin p-plats till sitt elavtal?
4. Har föreningen en upplåsningseffekt med leverantören ChargeNode? Dvs kan föreningen byta till annan utan problem?
5. Hur länge gäller nuvarande avtal med ChargeNode?
6. Den höga marginalen på 50öre/ laddad kWh som går till ChargeNode, är den förhandlingsbar?
7. Vart går överskottet på laddkostnaden någonstans? Föreningen? Elleverantören? ChargeNode? Sedan starten har kostnaden för att ladda varit högre än exempelvis Mälarenergis månadsavtal, var går överskottet någonstans?
8. Vad är status kring uttag för motorvärmare som nu inte är tillgängliga för vissa?
9. Vilka är de faktiska kostnaderna som motiverar de höga parkeringsavgifterna som inte kan anses täckas av föreningsavgiften?

Styrelsens svar

1. Elavtalet till föreningens laddpunkter är kopplat till föreningens elavtal via Mälarenergi.
2. Föreningen har bundet kWh-pris med avtalsändring 30 september 2024. Idag hamnar priset på runt 2 kr/kWh.
3. Nej, det är inte möjligt att koppla elförbrukningen till sitt eget avtal.
4. Nej, vi är inte inlåsta till ChargeNode sladdtjänst, deras system stödjer OCPI (Open Charge Point Interface) som alla seriösa aktörer stödjer.
5. Nuvarande avtal gäller i tre år och förnyas därefter med 12 månader åt gången om föreningen inte väljer att säga upp laddtjänsten.
6. Avgiften som ChargeNode tar ut är för att driva laddtjänsten, övervakning av hårdvara, administrering av betalningar och är tyvärr inte förhandlingsbar.
7. Överskottet för all laddning går till föreningen, dvs den avgift som är satt till slutkund minus ChargeNodes avgift tillfaller föreningen. Intäkten på laddningen är det som ska täcka kostnaderna för elen, nätavgifter och återbetalning för investering med mera.
8. Just nu är det i första hand platsbyte som gäller, föreningen har fortfarande gott om parkeringar med möjlighet till motorvärmare. Det finns adaptrar att köpa och styrs då via ChargeNode-appen. De medlemmar som kontaktat styrelsen för behov av motorvärmare har fått erbjudande om platsbyte.
9. Parkeringsavgifterna är till för att täcka de driftskostnader som finns för parkeringen så som snöröjning, sandning och även underhåll av belysning. Kostnaderna är även till för att täcka

framtida kostnader som kan drabba parkeringen, så som asfaltering, ommålning av carportar, nya linjer och så vidare.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att årstämman anser motionen besvarad.

Motion 7: Förhållnings- och arbetssätt

Inlämnad av Mattias Naukkarinen Lägenhet E1403 Datum: 2023-02-28

Bakgrund

Det saknas ett homogent förhållningssätt från styrelsen och det har också kommit till kännedom att man rådfrågar sina föräldrar kring sakfrågor i stället för att i första hand se över om kompetensen finns i förening och i andra hand kontakta professionella företag som kan konsultera i sakfrågor.

Det har också kommit till kännedom att styrelsemedlemmar haft mer än en parkeringsplats, vilket är högst anmärkningsvärt om uppgifterna stämmer då det råder kö på parkeringsplatser i föreningen, detta är att se som jäv.

Det har observerats att styrelsen vid flertalet tillfällen har en olycklig ton gentemot medlemmar i föreningen. Frågor måste få ställas och kritik måste få medföras utan att det tas som personliga påhopp.

Det råder mycket oklarheter kring rutiner och hur det strategiska arbetet inom styrelsen genomförs. Exempelvis skickas information ut digitalt i portalen "Mitt Riksbyggen" men inte pappersvägen i brevlådan och vice versa. I portalen hittar man endast ett nyhetsbrev för hela 2022.

Upphandlingsunderlaget för laddinfrastrukturen delades endast digitalt och det gick aldrig ut information den analoga vägen. Upphandlingsunderlaget för laddinfrastrukturen är på en så dålig nivå att det inte går att tyda hur behovsanalysen och kravsammanställningen gick till, som ska ligga som grund för själva upphandlingsunderlaget. Varför fanns t. ex. inte de största och vanligaste leverantörerna med? Varför valde man en kommersiell lösning och leverantör till privata ändamål? Varför har man accepterat att leverantören får ta ut marginal på hela 50öre per laddat kWh på redan skyhöga tariffer? Varför tillfrågades ingen i föreningen som hade elbil eller elhybrid? Efter samtal med elektrikerna som utförde installationen framkom frågor om vi var medvetna att endast 3 bilar kan ladda samtidigt med denna lösning? Upphandlingen av laddinfrastrukturen kan inte ses som något annat än ett kopiöst misslyckande från styrelsens sida av astronomiska mått. Tyvärr kan man bara konstatera att väldigt många misstag gjordes och valet av en så kallad "unik" lösning är ett faktum.

Dessa händelser visar på en tydlig brist på erfarenhet och kompetens men ska inte ses som ett personligt påhopp på någon enskild individ, men är ändå ett identifierat problem som behöver hanteras.

Yrkande

Jag yrkar på följande:

1. Styrelsen **inte** godkänns ansvarsfrihet med bakgrund av de händelser som har beskrivits, ifall vidare utredningar påvisar oegentligheter eller grov oaktsamhet. Då avses främst upphandlingen av laddinfrastrukturen, eftersom föreningen nu potentiellt kan ha en inlåsnings effekt och vara beroende av en specifik leverantör i stället för att ha valfrihet vid valet av elleverantör. Hur blir vi tex av med den skyhöga marginalen? Var går överskottet som vi betalar för elen vägen? Sedan start har vi betalat enorma överskott på vad elen faktiskt kostar vilket är enkelt att kolla upp tex via Mälarenergis månadsavtal. Är det ens möjligt att koppla förbrukningen till enskilda lägenheter? Måste styrelsen ha ett eget elavtal för parkering? Det finns inget beslutsunderlag för dessa frågor!!!
2. Styrelsen inför rutin att i första hand alltid se över om kompetens för specifikt område finns inom föreningen. I andra hand tas sakkunniga konsulter in. Vad styrelsens föräldrar tycker är

irrelevant då de inte bor här.

3. Styrelsearbete kan vara både jobbigt och påfrestande men har man gett sig in i leken får man leken tåla, även de jobbiga dagarna. Styrelsens etikett bör alltid vara att hålla en god ton mot sina medlemmar, även i Facebook gruppen.
4. Om nyhetsbrev ska användas även fortsättningsvis, vilket vi hoppas, bör det etableras hur ofta dessa kommer ut. Exempelvis kvartalsvis, halvårsvis eller årsvis. Nyhetsbrev bör alltid skickas ut i pappersform men också sparas i portalen hos Riksbyggen som digital kopia.
5. Alla protokoll, styrande dokument som stadgar etc. ska uppdateras årsvis på styrelsemötet och uppdateras med dagens datum och helst också signeras digitalt av de närvarande för att påvisa att alla deltagare är överens om vad som beslutats, som minst bör det signeras skriftligt.
6. Information till föreningens medlemmar måste gå genom flera informationskanaler då man inte kan ta för givet att alla kan ta till sig av endast digital information. Digitala kopior sparas med fördel i portalen, men väsentlig information ska delges via brevlådor och generell information på tavla vid entré.

Styrelsens svar

Inför årsstämman för ett par år sedan lämnades en motion in, gällande möjligheten att ladda elbil i föreningen. Styrelsen föreslog att det skulle utredas kring möjligheten för installation av laddstolpar för elbilar. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag. Inför årsstämman förra året presenterade styrelsen ett förslag gällande installation av elladdare, vilket årsstämman godkände. Motionärens frågor hade kunnat diskuteras under årsstämman där styrelsens förslag presenterades.

Styrelsen jobbar i stort sett ideellt. Vi tar därför all hjälp vi kan få, detta för föreningens bästa. Styrelsen har valt att rådfråga med anhörig när kompetensen har ansetts vara relevant för ändamålet, likväl som styrelsen hade kunnat tagit in en konsult för samma frågeställning. Skillnaden blir att konsulter tar betalt för arbetet samt att det är mer tidskrävande att rådgöra med en konsult. Ett exempel när en styrelsemedlem har rådfrågat person i sin närhet med kunskap och expertis inom området är i arbetet med installationen av laddstolpar. Denna kontakt med person kunnig inom avtalsjuridik, ABT06 samt elkraft innebar att föreningen sparade runt 150 000 kr + moms i samband med installationen.

Styrelsen har alltid ambitionen att vara tydlig i sin kommunikation men det finns alltid en risk för misstolkningar i skrift. Vissa frågor lämpar sig bättre till att ta person till person.

Nyhetsbrevet är något som styrelsen valde att dela ut för att öka delaktigheten för medlemmarna. Styrelsen har valt att dela ut nyhetsbrev vid de tillfällen det finns något att delge medlemmarna. Tanken har varit att nyhetsbrev ska delas ut i brevlåda samt på Mitt Riksbyggen. Senaste året har det dock endast delats ut i brevlådorna.

Alla styrelseprotokoll signeras digitalt med Bank-ID. Stadgarna är något som samtliga medlemmar godkänner i samband med köp av lägenhet i föreningen. Att uppdatera stadgar krävs två efterföljande årsmöten för att få igenom eventuella ändringar. Det är därför inte aktuellt att uppdatera stadgarna årsvis.

Styrelsens förslag

Styrelsen föreslår att årsstämman anser motionen besvarad.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lillhamra 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 300% till 237%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 307 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 876 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	

iw

Dessutom tillkommer

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

Bostäder bostadsrätt 4 699 m²

Lokaler hyresrätt 78 m²

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 73 tkr och planerat underhåll för 68 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 141 tkr (30 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	22 517
Markytor	45 649 <i>mw</i>

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
Eva Rombäck	Sekreterare	2024
Wendy Castellanos Alvarez	Ledamot	2023
Oskar Höiem	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Stål	Suppleant	2024
Jonathan Hellgren	Suppleant	2023
Julia Ögren	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB		2023

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 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *W*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 606	3 596	3 782	2 050	0
Resultat efter finansiella poster	-431	143	473	194	0
Soliditet %	69	69	69	50	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	651	651	690	651	0
Lån, kr/m ²	13 953	14 308	14 425	14 542	0

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	122 171 400	26 123 600	0	331 655	335 160	143 053
Disposition enl. årsstämmbeslut					143 053	-143 053
Reservering underhållsfond				141 000	-141 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-68 166	68 166	
Årets resultat						-431 371
Vid årets slut	122 171 400	26 123 600	0	404 489	405 379	-431 371

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	478 213
Årets resultat	-431 371
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-141 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 166
Summa	-25 992

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 25 992**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 606 495	3 596 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 653	37 809
Summa rörelseintäkter		3 672 148	3 633 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 323 069	-1 144 834
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 166	-194 181
Personalkostnader	Not 6	-95 561	-66 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 306 899	-1 306 899
Summa rörelsekostnader		-2 945 695	-2 711 913
Rörelseresultat		726 454	922 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 225	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 166 050	-779 012
Summa finansiella poster		-1 157 825	-778 980
Resultat efter finansiella poster		-431 371	143 053
Årets resultat		-431 371	143 053 <i>mw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	212 216 950	213 523 848
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	808 560	0
Summa materiella anläggningstillgångar		213 025 510	213 523 848
Summa anläggningstillgångar		213 025 510	213 523 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	99	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	116 414	82 397
Summa kortfristiga fordringar		116 513	82 420
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 816 103	3 312 347
Summa kassa och bank		2 816 103	3 312 347
Summa omsättningstillgångar		2 932 616	3 394 767
Summa tillgångar		215 958 125	216 918 615

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 295 000	148 295 000
Fond för yttre underhåll		404 489	331 655
Summa bundet eget kapital		148 699 489	148 626 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 405 379	335 160
Årets resultat		-431 371	143 053
Summa fritt eget kapital		-25 992	478 213
Summa eget kapital		148 673 497	149 104 868
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	66 044 662	33 342 516
Summa långfristiga skulder		66 044 662	33 342 516
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	609 212	33 890 384
Leverantörsskulder	Not 16	0	-2 512
Skatteskulder	Not 17	14 870	13 900
Övriga skulder	Not 18	59 193	95 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	556 691	474 139
Summa kortfristiga skulder		1 239 966	34 471 231
Summa eget kapital och skulder		215 958 125	216 918 615 <i>mw</i>

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. *hw*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 058 980	3 058 980
Hyror, lokaler	178 441	141 024
Hyror, p-platser	371 300	395 284
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 602	-1 527
Debiterad fastighetsskatt-	2 376	2 376
Summa nettoomsättning	3 606 495	3 596 137

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	27 466	23 562
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	38 190	14 247
Summa övriga rörelseintäkter	65 653	37 809

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-68 166	-34 855
Reparationer	-73 036	-37 352
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-7 920	-6 950
Försäkringspremier	-46 999	-37 477
Kabel- och digital-TV	-168 239	-168 049
Serviceavtal	-10 074	-10 004
Obligatoriska besiktningar	-76 430	-75 450
Snö- och halkbekämpning	-49 714	-12 444
Förbrukningsinventarier	0	-22 242
Vatten	-99 596	-98 760
Fastighetsel	-82 491	-76 632
Uppvärmning	-295 768	-289 835
Sophantering och återvinning	-92 626	-88 668
Förvaltningsarvode drift	-252 010	-186 116
Summa driftskostnader	-1 323 069	-1 144 834 <i>hw</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-105 411	-100 000
IT-kostnader	-17 523	-20 606
Arvode, yrkesrevisorer	-23 063	-20 563
Övriga förvaltningskostnader	-15 870	-22 025
Kreditupplysningar	-5 117	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 050	-25 942
Kontorsmateriel	-858	-3 495
Medlems- och föreningsavgifter	-6 500	0
Bankkostnader	-3 650	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-9 375	0
Övriga externa kostnader	-750	0
Summa övriga externa kostnader	-220 166	-194 181

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-72 450	-50 000
Sammanträdesarvoden	-1 500	0
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-21 311	-16 000
Summa personalkostnader	-95 561	-66 000

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 306 899	-1 306 899
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 306 899	-1 306 899

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 194	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 225	31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 165 324	-777 521
Övriga räntekostnader	-726	-1 491
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 166 050	-779 012

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	156 827 846	156 827 846
Mark	60 072 154	60 072 154
	216 900 000	216 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	216 900 000	216 900 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början

Byggnader	-3 376 152	-2 069 253
	-3 376 152	-2 069 253

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 306 899	-1 306 899
	-1 306 899	-1 306 899

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 683 051	-3 376 152
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	212 216 949	213 523 848
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	152 144 795	153 451 694
Mark	60 072 154	60 072 154

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	90 392 000	71 695 000
<i>varav byggnader</i>	<i>80 682 000</i>	<i>62 576 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 710 000</i>	<i>9 119 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Laddstolpar, färdigställs under 2023	808 560	
Vid årets slut	808 560	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	99	23
Summa övriga fordringar	99	23 <i>mu</i>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 479	35 054
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 618	25 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 030	14 223
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 286	8 119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 414	82 397

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 964 241	1 965 791
Transaktionskonto	851 862	1 346 556
Summa kassa och bank	2 816 103	3 312 347

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	66 653 874	67 232 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-609 212	-274 242
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut		-33 615 960
Långfristig skuld vid årets slut	66 044 662	33 342 516

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,51%	2025-06-30	33 615 960,00	0,00	304 602,00	33 311 358,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2024-06-30	33 616 940,00	0,00	274 424,00	33 342 516,00
Summa			67 232 900,00	0,00	579 026,00	66 653 874,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 609 212 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 66 653 874 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	0	-2 512
Summa leverantörsskulder	0	-2 512

Not 17 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	14 870	13 900
Summa skatteskulder	14 870	13 900

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	525	525
Mottagna depositioner	29 250	29 250
Skuld för moms	29 418	65 545
Summa övriga skulder	59 193	95 320

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 735	16 000
Upplupna driftskostnader	24 902	1 487
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 264	0
Upplupna elkostnader	17 870	15 288
Upplupna vattenavgifter	19 554	14 733
Upplupna värmekostnader	69 660	65 388
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	72 450	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 999	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 257	291 243
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	556 691	474 139

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	68 605 000	68 605 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

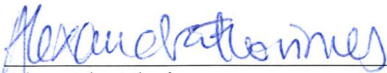
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2023-04-17

Ort och datum



Alexandra Florinus



Wendy Castellanos Alvarez

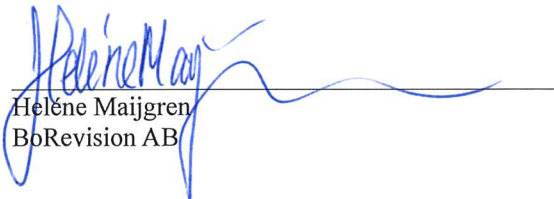


Eva Rombäck



Oskar Höiem

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11



Heléne Majgren
BoRevision AB

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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Örebro den 11/15 2023



Heléne Maijgren
Borevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

Årsavgift

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 planenliga 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 företagets 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, fastighetservice 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

