



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillhamra i Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kassel 27	2015	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

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

Styrelsens sammansättning

Tobias Sjöberg	Ordförande
Adam Axelsson	Styrelseledamot
Ann-Margret Löfling	Styrelseledamot
Michael Hellman	Styrelseledamot
Sara Bergåker	Styrelseledamot
Gustav Robertson	Suppleant
Joakim Midlöv	Suppleant

Valberedning

Ola Östervall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jesper Lejdström Auktoriserad revisor Västerås Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-14. Syftet med extrastämman var att välja in suppleanten Tobias Sjöberg som ordinarie ledamot i styrelsen. Bakgrunden är att föreningens nuvarande ordförande, Gustav Robertson, kommer att flytta, och Tobias Sjöberg är föreslagen att ta över uppdraget.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK
- 2027** ● Linjemålning av parkeringsplatser
Ommålning fasad mm på radhuslägenheter
Spolning av avloppsstammar
- 2028** ● OVK

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Vafab
Besiktning av hissar	Dekra
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Entrémattor	Bergslagens mattuthyrning
Fastighetsskötsel fom 240101	Westra Aros Fastighetstjänst AB
Fjärrvärme, el, vatten, avlopp	Mälarenergi
Försäkring	Folksam
Internet, TV, telefoni	Telia
Lån	Handelsbanken
Nyckelhantering, inpassering	Protect You
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Revision	Västerås Revision AB
Service, underhåll av hissar	Motum Mitt AB (Nordisk hiss)
Systematiskt brandskydd	Presto
Ventilation	Assemblin

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar vägar och gångvägar, vägbelysning, grönytor, lek område och gästparkering i och omkring Kasselgatan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes 2025-01-01 med 10% pga av ökade kostnader. Förutom den generella kostnadsökningen så fick vi 2025-01-30 en höjning av ränta på ett lån på 9.000.000 kr från 1.10% till 2.85%. Denna höjning av räntan var styrelsen införstådd med att den skulle ske och vi får ändå se det som positivt att vi hade en relativt låg räntenivå på detta lån fram till datumet för omförhandling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 527 603	2 366 207	2 169 104	2 020 539
Resultat efter fin. poster	-1 161 685	-626 206	-533 001	-159 570
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	1 468 920	1 238 920	1 008 920	778 920
Taxeringsvärde	89 000 000	54 400 000	54 400 000	43 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	716	651	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	87,0	85,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 705	10 798	10 907	11 015
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 705	10 798	10 907	11 015
Sparande / kvm totalyta, kr	83	34	67	198
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	32	45	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	96	110	78	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	31	24	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	158	174	147	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	3,11	2,07	-
Räntekänslighet (%)	13,60	15,09	16,76	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Vårt resultat är negativt vilket främst beror på avskrivningsregler, och det är inte ovanligt att relativt nya föreningar har ett negativt resultat trots en sund ekonomi. Styrelsen kan däremot konstatera att kassaflödet varit tillräckligt för att täcka driftskostnader, räntor och amorteringar. Vi har vid årsskiftet höjt avgifterna med 5% då vi befarar högre räntekostnader och ett allmänt högre kostnadsläge. Styrelsen utesluter inte framtida avgiftshöjningar för att täcka driftskostnader, räntor, amorteringar och framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	51 768 000	-	-	51 768 000
Upplåtelseavgifter	15 012 000	-	-	15 012 000
Fond, yttre underhåll	1 238 920	-	230 000	1 468 920
Balanserat resultat	-3 245 769	-626 206	-230 000	-4 101 975
Årets resultat	-626 206	626 206	-1 161 685	-1 161 685
Eget kapital	64 146 945	0	-1 161 685	62 985 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 871 975
Årets resultat	-1 161 685
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 000
Totalt	-5 263 660

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	81 250
Balanseras i ny räkning	-5 182 410

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 527 605	2 366 207
Övriga rörelseintäkter	3	84	0
Summa rörelseintäkter		2 527 689	2 366 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 236 745	-1 107 689
Övriga externa kostnader	9	-137 675	-140 355
Personalkostnader	10	-60 007	-60 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 319 988	-724 920
Summa rörelsekostnader		-2 754 415	-2 033 031
RÖRELSERESULTAT		-226 726	333 175
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 907	11 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-937 866	-970 431
Summa finansiella poster		-934 959	-959 382
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 161 685	-626 206
ÅRETS RESULTAT		-1 161 685	-626 206

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	93 462 546	94 846 572
Maskiner och inventarier	13	64 038	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 526 584	94 846 572
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 526 584	94 846 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 063	4 063
Övriga fordringar	14	661 168	806 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 799	99 128
Summa kortfristiga fordringar		787 030	910 010
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		787 030	910 010
SUMMA TILLGÅNGAR		94 313 614	95 756 582

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 780 000	66 780 000
Fond för yttre underhåll		1 468 920	1 238 920
Summa bundet eget kapital		68 248 920	68 018 920
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 101 975	-3 245 769
Årets resultat		-1 161 685	-626 206
Summa ansamlad förlust		-5 263 660	-3 871 975
SUMMA EGET KAPITAL		62 985 260	64 146 945
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 835 000	21 289 000
Summa långfristiga skulder		19 835 000	21 289 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 954 000	9 767 000
Leverantörsskulder		91 638	100 176
Övriga kortfristiga skulder		3 071	30 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	444 645	423 225
Summa kortfristiga skulder		11 493 354	10 320 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 313 614	95 756 582

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-226 726	333 175
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 319 988	724 920
	1 093 262	1 058 095
Erhållen ränta	2 907	11 049
Erlagd ränta	-916 117	-958 322
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	180 052	110 823
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 077	-132 193
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-36 032	78 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 943	57 150
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-267 000	-312 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-267 000	-312 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-143 057	-254 850
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	757 719	1 012 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	614 662	757 719

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillhamra i Västerås är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,11 %
Fasader	3,11 %
Balkonger	3,11 %
Fönster	1,87 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	6,23 %
Ventilation	4,67 %
El	2,34 %
Hissar	3,74 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 264 604	2 058 720
Hysesintäkter p-plats	174 675	197 650
Varmvatten, moms	67 930	67 214
Fast tillägg elbilsaddning	11 610	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	35 929
Pantsättningsavgift	2 940	2 292
Överlåtelseavgift	5 843	4 299
Administrativ avgift	0	98
Öres- och kronutjämning	3	5
Summa	2 527 605	2 366 207

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	84	0
Summa	84	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	134 226	131 424
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 748	5 334
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 913	7 858
Larm och bevakning	2 188	0
Besiktningar	0	15 468
Hissbesiktning	4 430	4 288
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	64 335	0
Brandskydd	2 280	3 157
Gårdkostnader	3 363	29 735
Sophantering	3 728	0
Garage/parkering	2 125	3 375
Snöröjning/sandning	0	1 312
Serviceavtal	34 375	71 363
Serviceavtal, hissar	11 756	0
Mattvätt/Hyrmattor	21 384	20 540
Förbrukningsmaterial	4 014	2 404
Summa	297 865	296 258

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	14 494	0
Dörrar och lås/porttele	0	405
VVS	0	10 984
Värmeanläggning/undercentral	0	32 692
Ventilation	21 875	21 875
Elinstallationer	0	8 961
Hissar	50 321	0
Tak	0	4 353
Garage/parkering	738	0
Summa	87 428	79 270

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	81 250	0
Summa	81 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	89 863	92 005
Uppvärmning	277 057	317 424
Vatten	87 282	90 317
Sophämtning/renhållning	71 316	65 473
Summa	525 518	565 219

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 210	5 665
Kabel-TV	97 315	71 844
Samfällighetsavgifter	113 160	89 433
Summa	244 685	166 942

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	112	228
Tele- och datakommunikation	2 777	2 981
Inkassokostnader	521	562
Förvaltningskostnader	0	931
Revisionsarvoden extern revisor	26 163	49 794
Styrelseomkostnader	500	701
Fritids och trivselkostnader	330	650
Föreningskostnader	1 488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	61 243	58 745
Överlåtelsekostnad	10 290	8 024
Pantsättningskostnad	4 410	3 440
Administration	18 227	14 299
Konsultkostnader	6 244	0
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	137 675	140 355

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	42 000	42 000
Lön - fastighetsskötare	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	13 007	13 068
Summa	60 007	60 068

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	937 866	970 183
Dröjsmålsränta	0	248
Summa	937 866	970 431

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 538 474	100 538 474
Omklassificering laddstolpar	-163 474	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 375 000	100 538 474
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 691 902	-4 966 982
Omklassificering laddstolpar	83 092	0
Årets avskrivning	-1 303 644	-724 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 912 454	-5 691 902
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 462 546	94 846 572
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 005 000</i>	<i>15 005 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	5 400 000
Summa	89 000 000	54 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Omklassificering laddstolpar	163 474	0
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 474	0
Akkumulerad avskrivning		
Omklassificering laddstolpar	-83 092	0
Årets avskrivning	-16 344	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-99 436	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 038	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46 506	49 100
Transaktionskonto	273 258	294 748
Borgo räntekonto	341 404	462 971
Summa	661 168	806 819

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	50 016	46 860
Förutbet försäkr premier	29 454	28 320
Förutbet kabel-TV	24 329	23 948
Summa	103 799	99 128

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	3,70 %	10 835 000	10 835 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,66 %	10 454 000	10 454 000
Stadshypotek	Löst			267 000
Stadshypotek	2027-01-30	2,85 %	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2026-02-05	2,70 %	500 000	500 000
Summa			30 789 000	31 056 000
Varav kortfristig del			10 954 000	9 767 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 789 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	257	308
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	10 952
Uppl kostn el	7 920	9 069
Uppl kostnad Värme	28 312	29 257
Uppl kostnad Extern revisor	25 600	25 000
Uppl kostn räntor	156 430	134 681
Uppl kostn vatten	7 120	7 801
Uppl kostnad Sophämtning	4 512	0
Förutbet hyror/avgifter	214 494	206 157
Summa	444 645	423 225

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5% den 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Västerås

Tobias Sjöberg
Ordförande

Adam Axelsson
Styrelseledamot

Ann-Margret Löfling
Styrelseledamot

Michael Hellman
Styrelseledamot

Sara Bergåker
Styrelseledamot

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

Västerås Revision AB
Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 06:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 11.05.2026 15:13

DOCUMENT ID:

r1WglUy1Ml

ENVELOPE ID:

rkWlI8ykze-r1WglUy1Ml

DOCUMENT NAME:

Brf Lillhamra i Västerås, 769629-4060 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d00913c4038169d5a6bba06c81f06d9191c9864686a2e
eb5c49d090ef578bc8afe4c5aa5061dbe3d7f47d4eb075f
da6ba99a4d7a8c440f1833dd2ba5590e174a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Ann-Margret Löfling ann-margret@tefo.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:53 11.05.2026 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.54.119
2. Carl Adam David Axelsson adam.axelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:11 12.05.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 193.241.39.221
3. SARA BERGÅKER sara.bergaker@vasteras.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:28 12.05.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.198.40
4. Kjell Michael Hellman mikael7034@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:20 11.05.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.17.229
5. TOBIAS SJÖBERG tobiassjoberg1@live.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:33 11.05.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.133.4
6. JESPER LEJDSTRÖM jesper.lejdstrom@vrev.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 06:48 13.05.2026 06:48	eID Low	Swedish BankID IP: 195.234.150.231

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås
Org.nr. 769629-4060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås för år 2025. Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lillhamra i Västerås för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Västerås Revision AB

Jesper Lejdström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 06:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 11.05.2026 15:13

DOCUMENT ID:

HJ-xI81kMx

ENVELOPE ID:

BkIZeL8kJGe-HJ-xI81kMx

DOCUMENT NAME:

RB 2025 769629-4060 (2026-05-11).pdf

2 pages

SHA-512:

5fcd1d2c12d86807dcc8a827f7cdd02c23be90edf57bbc
882b5a2ccf11486164ef055f7739a238cba59b6538005a
1c6df4f1f03b1dfea98734083ad259793ef5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER LEJDSTRÖM	Signed	13.05.2026 06:49	eID	Swedish BankID
jesper.lejdstrom@vrev.se	Authenticated	13.05.2026 06:48	Low	IP: 195.234.150.231

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed