

BRF VÄSTHAGA NR 8
Org nr 778000-1835

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-09-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Alexander Ekroth	Ordförande	2025
Stefan Lie	Vice ordförande	2026
Björn Gärdin	Sekreterare	2025
Mari-Anne Johansson	Ledamot	2025

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-11-06.).

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

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

Föreningsstämman reserverade 66 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten nr 4 i kv Pistolen i Västerås innehållande 66 lägenheter varav:

18 st	1 rum och koksåp
48 st	2 r o k

Total boyta 3 232,2 m². Nybyggnadsår 1960. Värdeår 1975.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Under räkenskapsåret har tio st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa.

Föreningen är delägare i Västhaga Parkering Samfällighet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med HJT Service i Västerås AB när det gäller fastighetsskötsel, lokalvård samt vicevärdstjänst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det löpande underhållet utförts.

- Styrelsen har skrivit på avtal för Religning av avloppsstammar, arbete kommer påbörjas efter sommaren 2025.
- 2st vattenskador, 1x vattenskada orsakad av boende med kostnader som kommer återbetalas till BRF. 1x vattenskada under BRF. ansvar.

Flerårsöversikt

		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Nettoomsättning	kr	3 047 453	3 053 333	2 999 780	2 841 908
Resultat efter finansiella poster	kr	305 953	-18 365	361 636	-327 103
Soliditet	%	23	22	19	17
Likviditet	%	217	174	415	341
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	803	803	783	740
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	922	922		
Skuldsättning per kvm	kr	4 880	4 999	5 994	6 109
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 925	5 045	6 049	6 166
Energikostnad per kvm	kr	243	238	211	216
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,1	6,3	7,7	8,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,3	5,5		
Sparande per kvm	kr	329	328	346	366
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97,73	96,64		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	155 380	142 420	3 977 153	381 068	-18 365
Reservering till yttre fond			323 200	-323 200	
Ianspråktagande av yttre fond			-319 883	319 883	
Balansering av föregående års resultat				-18 365	18 365
Årets resultat					305 953
Belopp vid årets utgång	155 380	142 420	3 980 470	359 386	305 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	359 386
Årets resultat	305 953
	665 339

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	81 036
I ny räkning balanseras	584 304
	665 340

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	305 953
Dispositioner	-81 036
Årets resultat efter dispositioner	224 917

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 061 506
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 047 453	3 053 333
Övriga rörelseintäkter		0	28 519
Summa rörelseintäkter		3 047 453	3 081 852
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 485 638	-1 464 678
Periodiskt underhåll	5	0	-319 883
Övriga externa kostnader	6	-153 538	-248 692
Arvoden och personalkostnader	7	-86 737	-86 737
		0	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-767 942	-767 942
Summa rörelsekostnader		-2 493 855	-2 887 933
<i>Rörelseresultat</i>		553 598	193 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	127 601	164 793
Räntekostnader		-375 246	-377 077
Summa finansiella poster		-247 645	-212 284
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		305 953	-18 365
<i>Årets resultat</i>		305 953	-18 365
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		305 953	-18 365
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	319 883
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-81 036	-323 200
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		232 471	-21 682

Balansräkning**Not****2025-04-30****2024-04-30**

1

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 9 18 987 964 19 755 907

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 10 71 250 0*Summa materiella anläggningstillgångar* 19 059 214 19 755 907*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF 6 600 6 600

Andelar i Västhaga Park samfällighetsför 64 587 64 587

Summa finansiella anläggningstillgångar 71 187 71 187**Summa anläggningstillgångar** 19 130 401 19 827 094**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar 65 157

Övriga fordringar 11 361 2 261

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 94 284 71 496

MBF Klientmedel i Handelsbanken 2 292 970 1 607 772

Summa kortfristiga fordringar 2 387 680 1 681 686**Summa omsättningstillgångar** 2 387 680 1 681 686**Summa tillgångar** 21 518 081 21 508 780

Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

297 800

297 800

3 980 470

3 977 153

Summa bundet eget kapital

4 278 270

4 274 953

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

359 386

381 069

305 953

-18 365

Summa fritt eget kapital

665 339

362 704

Summa eget kapital

4 943 609

4 637 657

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

15 471 733

8 981 117

Summa långfristiga skulder

15 471 733

8 981 117

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12, 13

445 693

7 324 904

104 968

86 912

20 395

0

531 683

478 190

Summa kortfristiga skulder

1 102 739

7 890 006

Summa eget kapital och skulder

21 518 081

21 508 780

Kassaflödesanalys

2024-05-01
-2025-04-30

2023-05-01
-2024-04-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 553 598 193 919

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 767 942 767 942

Erhållen ränta 35 201 72 393

Erhållna utdelningar 92 400 92 400

Erlagd ränta -375 246 -377 077

1 073 895 749 577

Ökning/minskning kundfordringar 0 24 161

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -20 796 27 680

Ökning/minskning leverantörsskulder 18 056 -53 883

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 73 888 -14 086

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 145 043 733 449

Investeringsverksamheten

Investeringar i pågående arbete -71 250 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -71 250 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -388 595 -3 244 946

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -388 595 -3 244 946

Årets kassaflöde 685 198 -2 511 497

Likvida medel vid årets början 1 607 772 4 119 269

Likvida medel vid årets slut 2 292 970 1 607 772

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2021/2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,61%.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen valde att höja årsavgifterna med 1,5 % från 2025-05-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-05-01 <u>-2025-04-30</u>	2023-05-01 <u>-2024-04-30</u>
Årsavgifter bostäder	2 594 940	2 594 940
Hyror parkering	35 520	35 400
Uppvärmningsavgifter	304 992	304 992
Övriga hyresintäkter	9 768	9 768
Kabel-TV avgifter	78 408	78 408
Övriga intäkter	24 342	29 765
Återförda reserveringar	0	60
Brutto	3 047 970	3 053 333
Övriga vakanser hyresförluster	-517	0
Summa nettoomsättning	<u>3 047 453</u>	<u>3 053 333</u>

Not 4 Driftskostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Fastighetsskötsel	254 178	265 484
Reparationer, löpande underhåll	63 195	90 995
Elavgifter	93 157	88 379
Uppvärmning	561 346	566 918
Vatten och avlopp	138 457	121 017
Renhållning	104 208	99 616
Försäkringar	55 767	52 348
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	10 862
Kabel-TV / Internet	110 841	71 109
Övriga fastighetskostnader	0	15 659
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	104 490	82 292
Summa driftskostnader	1 485 639	1 464 679

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Stamspolning	0	89 883
Målning trapphus	0	230 000
Summa periodiskt underhåll	0	319 883

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Förbrukningsinventarier	0	44 361
Kommunikation	3 603	27 470
Revision	28 125	30 625
Ekonomisk och administrativ förvaltning	97 680	109 510
Övriga förvaltningskostnader	23 380	35 977
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	153 538	248 693

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-05-01 <u>-2025-04-30</u>	2023-05-01 <u>-2024-04-30</u>
Arvode styrelse	66 000	66 000
Sociala kostnader	20 737	20 737
Summa arvoden, personalkostnader	<u>86 737</u>	<u>86 737</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-05-01 <u>-2025-04-30</u>	2023-05-01 <u>-2024-04-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	34 917	71 939
Övriga ränteintäkter	284	454
Utdelning MBF	92 400	92 400
Summa finansiella intäkter	<u>127 601</u>	<u>164 793</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 454 700	29 454 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 454 700	29 454 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 835 293	-9 067 351
Årets avskrivningar	-767 942	-767 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 603 235	-9 835 293
Utgående planenligt värde	<u>18 851 465</u>	<u>19 619 407</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 500	136 500
Utgående planenligt värde	136 500	136 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>18 987 965</u>	<u>19 755 907</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 012 000	20 412 000
Taxeringsvärde mark	7 377 000	6 565 000
	<u>34 389 000</u>	<u>26 977 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 200 000	26 800 000
Lokaler	189 000	177 000
	<u>34 389 000</u>	<u>26 977 000</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Arbete med relining	71 250	0
Utgående anskaffningsvärden	71 250	0
Redovisat värde	<u>71 250</u>	<u>0</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Skattekontot	361	336
Skattefordringar	0	1 925
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>361</u>	<u>2 261</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,88	2029-01-25	3 880 000
Swedbank Hypotek	1,47	2028-08-25	4 063 620
Swedbank Hypotek	2,95	2027-09-24	1 037 500
Swedbank Hypotek	3,30	2028-02-25	1 648 000
Swedbank Hypotek	2,95	2026-10-23	1 481 962
Swedbank Hypotek	3,30	2028-02-25	3 806 344
Summa skulder till kreditinstitut			15 917 426
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-445 693
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			15 471 733
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			13 688 961

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2025-04-30</u>	<u>2024-04-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	20 083 000	20 083 000
Summa ställda säkerheter	20 083 000	20 083 000

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Alexander Ekroth
Ordförande

Stefan Lie

Björn Gärdin

Mari-Anne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

ALEXANDER EKROTH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-26 16:11:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ALEXANDER EKROTH

Alexander Ekroth

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 176.10.159.18

STEFAN LIE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-09-03 06:46:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Michael Lie

Stefan Lie

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.207.8

MARIANNE JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-26 16:26:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mari-Anne Johansson

Marianne Johansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 37.123.135.65

BJÖRN GÄRDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-08-28 17:45:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Robert Mikael Gärdin

Björn Gärdin

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 178.174.193.94

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>		<i>2025-09-03 14:50:39 UTC</i>	
Undertecknare		Datum	
Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON			
Emil Nilsson		Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.150.99	