BRF VÄSTHAGA NR 8
Org nr 778000-1835

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025-05-01 - 2026-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 7
- balansräkning 8
- kassaflödesanalys 10
- tilläggsupplysningar 11

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 2025-10-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Alexander Ekroth	Ordförande	2027
Stefan Lie	Vice ordförande	2026
Björn Gärdin	Sekreterare	2027
Mari-Anne Johansson	Ledamot	2027

Styrelsen har under året hållit sju 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 kokskåp
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 sju 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.
- Föreningen har haft fyra (4) vattenskador under gångna året vilket kostat föreningen självriskskostnader motsvarande lite över 4 prisbasbelopp.
- Föreningen har under året en pågående religning av avloppsstammar både huvudstam i källare (slutfördes 2025) och samtliga avloppsstammar till alla lägenheter (slutförs under Q2 2026).
- Föreningen har även genomfört besiktning och kontroll av brandluckor och brandsäkerheten i fastigheten och har upprättat avtal och kontrollplan för detta.
- Föreningen har från och med 2026-01-01 bytt leverantör av kabelTV från Telenor till Allente och har därmed fått ett bättre avtal både gällande grundutbudet av kanaler och samtidigt fått en betydligt lägre månadskostnad för denna tjänst.
- Föreningen har varit tvungen att stå för saneringskostnader av en (1) lägenhet och har även fått en extrakostnad för av avbruten start av religning på grund av samma lägenhet. Föreningen kommer att kräva återbetalning för utlaggda kostnader men framtills dess så måste föreningen ligga ute med pengar för dessa händelser.
- Föreningen valde att höja årsavgifterna med 1,5 % från 2025-05-01.

Flerårsöversikt

		2025/26	2024/25	2023/24	2022/23
Nettoomsättning	kr	3 159 103	3 047 453	3 053 333	2 999 780
Resultat efter finansiella poster	kr	-11 950	305 953	-18 365	361 636
Soliditet	%	20	23	22	19
Likviditet	%	278	217	174	415
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	815	803	803	783
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	933	922	922	
Skuldsättning per kvm	kr	5 963	4 880	4 999	5 994
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 018	4 925	5 045	6 049
Energikostnad per kvm	kr	286	243	238	211
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,4	6,1	6,3	7,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,4	5,3	5,5	
Sparande per kvm	kr	232	329	328	346
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	95,50	97,73	96,64	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå. Föreningen har under året tagit upp nytt lån om 4 000 000 kr för att genomföra förbättringsåtgärder på föreningens fastighet. Det nya lånet har resulterat i ökade räntekostnader för året vilket har påverkat resultatet för året. Utöver det har kostnader för löpande underhåll ökat med 177 000 kr och kostnaden för uppvärmning har ökat med 92 000 kr.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	155 380	142 420	3 980 470	359 386	305 953
Reservering till yttre fond			81 036	-81 036	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				305 953	-305 953
Årets resultat					-11 950
Belopp vid årets utgång	155 380	142 420	4 061 506	584 303	-11 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	584 303
Årets resultat	-11 950
	572 353

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	81 036
I ny räkning balanseras	491 317
	572 353

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-11 950
Dispositioner	-81 036
Årets resultat efter dispositioner	-92 986

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	4 142 542

Resultaträkning

	Not	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
		1	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 159 103	3 047 453
Summa rörelseintäkter		**3 159 103**	**3 047 453**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 847 860	-1 485 638
Övriga externa kostnader	5	-166 968	-153 538
Arvoden och personalkostnader	6	-86 737	-86 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-767 942	-767 942
Summa rörelsekostnader		**-2 869 507**	**-2 493 855**
Rörelseresultat		***289 596***	***553 598***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	167 532	127 601
Räntekostnader		-469 078	-375 246
Summa finansiella poster		**-301 546**	**-247 645**
Resultat efter finansiella poster		***-11 950***	***305 953***
Årets resultat		***-11 950***	***305 953***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-11 950	305 953
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-81 036	-81 036
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-92 986**	**232 471**

Balansräkning	**Not**	**2026-04-30**	**2025-04-30**
		1	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	18 220 023	18 987 964
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	3 504 850	71 250
Summa materiella anläggningstillgångar		*21 724 873*	*19 059 214*
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		**21 796 060**	**19 130 401**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		48 815	65
Övriga fordringar	10	370	361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 773	94 284
MBF Klientmedel i Handelsbanken		3 109 714	2 292 970
Summa kortfristiga fordringar		*3 262 672*	*2 387 680*
Summa omsättningstillgångar		**3 262 672**	**2 387 680**
Summa tillgångar		**25 058 732**	**21 518 081**

Balansräkning	**Not**	**2026-04-30**	**2025-04-30**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		297 800	297 800
Fond för yttre underhåll		4 061 506	3 980 470
Summa bundet eget kapital		*4 359 306*	*4 278 270*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		584 303	359 386
Årets resultat		-11 950	305 953
Summa fritt eget kapital		*572 353*	*665 339*
Summa eget kapital		**4 931 659**	**4 943 609**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	17 622 996	15 471 733
Summa långfristiga skulder		**17 622 996**	**15 471 733**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 828 732	445 693
Leverantörsskulder		132 815	104 968
Skatteskulder		33 145	20 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		509 385	531 683
Summa kortfristiga skulder		**2 504 077**	**1 102 739**
Summa eget kapital och skulder		**25 058 732**	**21 518 081**

Kassaflödesanalys

	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	289 596	553 598
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	767 942	767 942
Erhållen ränta	68 532	35 201
Erhållna utdelningar	99 000	92 400
Erlagd ränta	-469 078	-375 246
	755 992	**1 073 895**
Ökning/minskning kundfordringar	-44 245	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-14 003	-20 796
Ökning/minskning leverantörsskulder	27 847	18 056
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-9 548	73 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**716 043**	**1 145 043**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående arbete	-3 433 600	-71 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 433 600**	**-71 250**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av skuld	-465 698	-388 595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 534 302**	**-388 595**
Årets kassaflöde	**816 745**	**685 198**
Likvida medel vid årets början	**2 292 970**	**1 607 772**
Likvida medel vid årets slut	**3 109 715**	**2 292 970**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 beslutade att höja årsavgifterna med 4 % från 2026-05-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Årsavgifter bostäder	2 633 640	2 594 940
Hyror parkering	35 335	35 520
Uppvärmningsavgifter	304 992	304 992
Övriga hyresintäkter	9 768	9 768
Kabel-TV avgifter	78 408	78 408
Övriga intäkter	98 002	24 342
Brutto	3 160 145	3 047 970
Övriga vakanser hyresförluster	-1 042	-517
Summa nettoomsättning	**3 159 103**	**3 047 453**

Not 4 Driftskostnader

	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Fastighetsskötsel	245 430	254 178
Reparationer, löpande underhåll	240 533	63 195
Elavgifter	112 447	93 157
Uppvärmning	653 945	561 346
Vatten och avlopp	167 031	138 457
Renhållning	106 119	104 208
Försäkringar	58 349	55 767
Avgift till gemensamhetsanläggning	6 664	0
Kabel-TV / Internet	105 357	110 841
Övriga fastighetskostnader	47 495	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	104 490	104 490
Summa driftskostnader	**1 847 860**	**1 485 639**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Kommunikation	3 076	3 603
Revision	28 825	28 125
Ekonomisk och administrativ förvaltning	101 840	97 680
Övriga förvaltningskostnader	27 977	23 380
Konsultarvoden	4 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	**166 968**	**153 538**

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Arvode styrelse	66 000	66 000
Sociala kostnader	20 737	20 737
Summa arvoden, personalkostnader	**86 737**	**86 737**

Not 7 Finansiella intäkter

	2025-05-01 -2026-04-30	2024-05-01 -2025-04-30
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	68 360	34 917
Övriga ränteintäkter	172	284
Utdelning MBF	99 000	92 400
Summa finansiella intäkter	**167 532**	**127 601**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2026-04-30	2025-04-30
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 454 700	29 454 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 454 700	29 454 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 603 235	-9 835 293
Årets avskrivningar	-767 942	-767 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 371 177	-10 603 235
Utgående planenligt värde	18 083 523	18 851 465
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 500	136 500
Utgående planenligt värde	136 500	136 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**18 220 023**	**18 987 965**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 012 000	27 012 000
Taxeringsvärde mark	7 377 000	7 377 000
	34 389 000	34 389 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	34 200 000	34 200 000
Lokaler	189 000	189 000
	34 389 000	34 389 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2026-04-30	2025-04-30
Ingående anskaffningsvärden	71 250	0
Arbete med relining	3 433 600	71 250
Utgående anskaffningsvärden	3 504 850	71 250
Redovisat värde	3 504 850	71 250

Not 10 Övriga fordringar

	2026-04-30	2025-04-30
Skattekontot	370	361
Summa övriga kortfristiga fordringar	**370**	**361**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Swedbank Hypotek	1,88	2029-01-25	3 840 000
Swedbank Hypotek	1,47	2028-08-25	3 897 338
Swedbank Hypotek	2,95	2027-09-24	987 500
Swedbank Hypotek	3,30	2028-02-25	1 628 000
Swedbank Hypotek	2,95	2026-10-23	1 405 386
Swedbank Hypotek	3,30	2028-02-25	3 713 504
Swedbank Hypotek	3,04	2030-08-23	3 980 000

Summa skulder till kreditinstitut	19 451 728
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-499 922
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-1 328 810
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	17 622 996
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	16 952 118

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2026-04-30	2025-04-30
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	20 083 000	20 083 000
Summa ställda säkerheter	**20 083 000**	**20 083 000**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-08-09-01
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

2026-09-01 14:31:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ALEXANDER EKROTH

Alexander Ekroth

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 176.10.147.20

STEFAN LIE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-09-04 05:29:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Michael Lie

Stefan Lie

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.129.223.15

MARIANNE JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-09-01 15:00:30 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

2026-09-07 10:40:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Robert Mikael Gärdin

Björn Gärdin

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 176.10.159.62

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-09-07 16:55:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.192