

BRF VÄSTHAGA NR 11
Org nr 778000-1777

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2023-09-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Joel Brangel	Ordförande	2024
Lena Karlsson	Vice ordförande	2025
Elly Vikström	Ledamot	2025
Agit Ablay	Ledamot	2024
Shahab Garmakey	Suppleant	2024
Stig Boberg	Suppleant	2024

Styrelsen har under året haft tio st protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-01-09.

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

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

Föreningsstämman reserverade 40 000 kr i arvode till styrelsen. Vicevärdsarvodet beslutades av stämman till 40 000 kr. Vicevärdssysslan har delats mellan styrelsens ledamöter. För arbete som normalt inte ingår i styrelsens arbetsuppgifter skall ett arvode på 250 kr per timme utgå.

Föreningen äger fastigheten nr 5 i kv Pistolen Västerås innehållande 81 lägenheter, 3 lokaler och 3 förråd. Nybyggnadsår 1960. Värdeår 1969.

9 st	1 rum och kokskåp
36 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. De tre lokalerna nyttjas av föreningen som förråd. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Total boyta 4 852,8 m², lokalyta 46,6 m² och förråd 12,8 m².

Under räkenskapsåret har nio st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt sanerings- och ohyresbekämpning ingår.

Föreningen har även tecknat bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar. Observera att medlemmen, precis som tidigare, tecknar den traditionella hemförsäkring.

Föreningen är delägare i Västhaga Parkering.

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 Bredablick Förvaltning Riks AB gällande fastighetskötseln. Sedan 1 september 2022 sköter Bredablick Förvaltning Riks AB föreningens lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört det löpande underhållet.

Föreningen höjde årsavgiften med 5 % från och med 2023-06-01.

Flerårsöversikt

		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Nettoomsättning	kr	3 748 453	3 575 296	3 440 173	3 398 762
Resultat efter finansiella poster	kr	-41 858	-180 010	-120 108	-57 815
Soliditet	%	9	9	10	11
Likviditet	%	346	274	237	101
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	634	606	600	594
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	674			
Skuldsättning per kvm	kr	4 730	4 815	4 906	4 386
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 784	4 869	4 962	4 436
Energikostnad per kvm	kr	180	156	149	137
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,5	8,0	8,3	7,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,1			
Sparande per kvm	kr	175	200	217	226
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,22			

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.

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. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningen valde att höja årsavgiften med 5 % (se not 2).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	243 067	107 033	1 372 041	989 325	-180 010
Reservering till yttre fond			485 300	-485 300	
Ianspråktagande av yttre fond			-282 486	282 486	
Balansering av föregående års resultat				-180 010	180 010
Årets resultat					<u>-41 858</u>
Belopp vid årets utgång	243 067	107 033	1 574 855	606 501	-41 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	606 502
Årets resultat	<u>-41 858</u>
	<u>564 644</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	485 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-12 155
I ny räkning balanseras	91 499
	<u>564 644</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-41 858
Dispositioner	<u>-473 145</u>
Årets resultat efter dispositioner	-515 003

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 048 000

Resultaträkning	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 748 452	3 575 296
Summa rörelseintäkter		3 748 452	3 575 296
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 960 524	-1 844 319
Periodiskt underhåll	5	-12 155	-282 486
Övriga externa kostnader	6	-378 007	-301 434
Arvoden och personalkostnader	7	-164 263	-151 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-886 767	-878 391
Summa rörelsekostnader		-3 401 716	-3 457 922
Rörelseresultat		346 736	117 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	196 385	125 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 979	-422 660
Summa finansiella poster		-388 594	-297 384
Resultat efter finansiella poster		-41 858	-180 010
Årets resultat		-41 858	-180 010
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-41 858	-180 010
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		12 155	282 486
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-485 300	-485 300
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-515 003	-382 824

Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

1

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

22 783 973

23 545 100

Summa materiella anläggningstillgångar

22 783 973

23 545 100

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

8 100

8 100

Andelar i Västhaga Parkering Samf förening

90 826

90 826

Summa finansiella anläggningstillgångar

98 926

98 926

Summa anläggningstillgångar**22 882 899****23 644 026****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 653

0

Övriga fordringar

10

56 182

11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

202 003

155 096

MBF Klientmedel i Handelsbanken

3 313 966

3 127 328

Summa kortfristiga fordringar

3 574 804

3 282 435

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 000

1 000

Summa kassa och bank

1 000

1 000

Summa omsättningstillgångar**3 575 804****3 283 435****Summa tillgångar****26 458 703****26 927 461**

Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser		243 067	243 067
Upplåtelseavgifter		107 033	107 033
Fond för yttre underhåll		1 574 855	1 372 041

Summa bundet eget kapital

		1 924 955	1 722 141
--	--	-----------	-----------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		606 502	989 326
Årets resultat		-41 858	-180 010

Summa fritt eget kapital

		564 644	809 316
--	--	---------	---------

Summa eget kapital

		2 489 599	2 531 457
--	--	-----------	-----------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	17 535 283	17 786 719
-----------------------------	--------	------------	------------

Summa långfristiga skulder

		17 535 283	17 786 719
--	--	------------	------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 681 436	5 843 721
Leverantörsskulder		114 389	149 476
Skatteskulder		9 076	9 351
Övriga skulder	13	0	5 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		628 920	601 337

Summa kortfristiga skulder

		6 433 821	6 609 285
--	--	-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

		26 458 703	26 927 461
--	--	------------	------------

Kassaflödesanalys

2023-05-01 **2022-05-01**
-2024-04-30 **-2023-04-30**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 346 736 117 374
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm
Avskrivningar 886 767 878 391

Erhållen ränta 82 985 14 591
Erhållna utdelningar 113 400 110 685
Erlagd ränta -584 979 -422 660

844 909 **698 381**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -105 730 -37 023
Ökning/minskning leverantörsskulder -35 088 39 905
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 21 908 -148 992

Kassaflöde från den löpande verksamheten **725 999** **552 271**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -125 640 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-125 640** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -413 721 -450 576

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-413 721** **-450 576**

Årets kassaflöde **186 638** **101 695**

Likvida medel vid årets början **3 128 328** **3 026 632**

Likvida medel vid årets slut **3 314 966** **3 128 328**

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 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras 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 2,47 %

Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

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

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 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 (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 har efter räkenskapsåret höjt årsavgiften med 5 % från och med 2024-06-01.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-05-01 <u>-2024-04-30</u>	2022-05-01 <u>-2023-04-30</u>
Årsavgifter bostäder	3 076 966	2 942 040
Hyror lokaler	6 660	6 660
Hyror parkering	81 090	84 500
Uppvärmningsavgifter	364 428	364 428
Övriga hyresintäkter	6 284	6 324
Kabel-TV avgifter	96 228	96 228
Övriga hyrestillägg	96 228	96 228
Övriga intäkter	30 317	3 360
Återförda reserveringar	1 154	0
Brutto	<u>3 759 355</u>	<u>3 599 768</u>
Hyresförluster vakanser lokaler	-6 660	-6 660
Övriga vakanser hyresförluster	-4 242	-17 812
Summa nettoomsättning	<u>3 748 453</u>	<u>3 575 296</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Fastighetsskötsel	380 897	338 374
Reparationer, löpande underhåll	91 912	180 731
Elavgifter	124 223	72 202
Uppvärmning	580 411	518 768
Vatten och avlopp	178 649	173 862
Renhållning	137 303	129 270
Försäkringar	94 363	82 486
Avgift till gemensamhetsanläggning	7 638	7 431
Kabel-TV / Internet	249 790	230 105
Övriga fastighetskostnader	4 249	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	111 090	111 090
Summa driftskostnader	<u>1 960 525</u>	<u>1 844 319</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Trädfällning	0	38 375
Målning källargångar/källare	0	108 800
Stamspolning	0	135 311
Elarbete hiss	12 155	0
Summa periodiskt underhåll	<u>12 155</u>	<u>282 486</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Hyra av maskiner tvättstuga	0	116 814
Övriga hyreskostnader	135 020	0
Kontorsmaterial	1 399	3 180
Kommunikation	25 003	30 917
Revision	28 125	16 600
Föreningsmöten	3 448	2 908
Ekonomisk och administrativ förvaltning	128 026	106 864
Övriga förvaltningskostnader	46 771	13 400
Konsultarvoden	0	10 000
Övriga externa tjänster	9 465	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>378 007</u>	<u>301 433</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Arvode styrelse	40 000	40 000
Arvode vicevärd	40 000	40 000
Arvode övrigt	54 500	42 650
Sociala kostnader	28 661	28 642
Kostnadsersättning	1 102	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>164 263</u>	<u>151 292</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-05-01</u> <u>-2024-04-30</u>	<u>2022-05-01</u> <u>-2023-04-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken	82 776	14 556
Övriga ränteintäkter	209	35
Utdelning MBF	113 400	97 200
Utdelning Länsförsäkringar	0	13 485
Summa finansiella intäkter	<u>196 385</u>	<u>125 276</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 611 096	35 611 096
Aktiveringar: Inköp av laddstolpe	125 640	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 736 736	35 611 096
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 277 996	-11 399 605
Årets avskrivningar	-886 767	-878 391
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 164 763	-12 277 996
Utgående planenligt värde	<u>22 571 973</u>	<u>23 333 100</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	212 000	212 000
Utgående planenligt värde	212 000	212 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>22 783 973</u>	<u>23 545 100</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 037 000	27 037 000
Taxeringsvärde mark	9 692 000	9 692 000
	<hr/>	<hr/>
	36 729 000	36 729 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	36 600 000	36 600 000
Lokaler	129 000	129 000
	<hr/>	<hr/>
	36 729 000	36 729 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Skattekontot	22	11
Skattefordringar*	56 160	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>56 182</u>	<u>11</u>

* Avser investeringsmoms för installation av laddstolpar

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,84	2026-04-30	1 244 880
Stadshypotek	1,39	2026-10-30	2 456 344
Stadshypotek	4,00	2026-09-01	1 780 000
Stadshypotek	3,80	2025-12-01	2 428 679
Stadshypotek	4,09	2024-12-30	1 800 000
Stadshypotek	4,17	2025-01-30	1 800 000
Stadshypotek	3,77	2027-01-30	450 000
Stadshypotek	4,17	2025-01-30	1 800 000
Stadshypotek	4,01	2026-10-30	2 374 491
Stadshypotek	3,80	2025-12-01	653 394
Stadshypotek	1,23	2025-06-01	1 112 625
Stadshypotek	1,26	2028-10-30	2 298 816
Stadshypotek	1,12	2026-04-30	2 917 500
Summa skulder till kreditinstitut			23 216 719
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-281 436
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 535 283
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			21 809 539

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	24 571 000	24 571 000
Summa ställda säkerheter	24 571 000	24 571 000

Ansvarsförbindelser*Övriga ansvarsförbindelser*

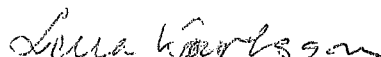
Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 13 Övriga skulder


	<u>2024-04-30</u>	<u>2023-04-30</u>
Skulder till MBF	0	5 400
Summa övriga kortfristiga skulder	0	5 400

Västerås 2024-09-03

Joel Brangel
Ordförande



Lena Karlsson



Elly Wikström



Agit Ablay

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-09-09.

Ernst & Young AB



Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västhaga nr 11, org.nr 778000-1777

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västhaga nr 11 för räkenskapsår 2023-05-01 - 2024-04-30.

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 30 april 2024 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 Standards 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022-05-01 - 2023-04-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 september 2023 med omodifierat uttalande 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 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 att 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. 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 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 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 av Bostadsrättsföreningen Västhaga nr 11 för räkenskapsår 2023-05-01 - 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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
- 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.

Umeå den 9 September 2024

Ernst & Young AB



Emil Nilsson
Auktoriserad revisor