

**BRF VÄSTHAGA NR 4**  
**Org nr 778000-1744**

## **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 2023-10-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                    |                 | Vald till stämman |
|--------------------|-----------------|-------------------|
| Marie Nordin       | Ordförande      | 2024              |
| Cerin Benyamin     | Vice ordförande | 2025              |
| Torbjörn Lundqvist | Ledamot         | 2025              |
| Karin Öman         | Sekreterare     | 2024              |
| Tomas Stockhaus    | Ledamot         | 2024              |
| Alojz Zvar         | Suppleant       | 2024              |

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-06-27.

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

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

Till valberedning valdes Taher Bukaru och Karin Öman.

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

Föreningsstämman reserverade 71 500 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Skjutfältet 3. Samtliga 78 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och fördelade enligt nedan:

|       |                  |
|-------|------------------|
| 8 st  | 1 rum och koksåp |
| 2 st  | 1 rum och kök    |
| 22 st | 2 rum och kök    |
| 42 st | 3 rum och kök    |
| 4 st  | 4 rum och kök    |

Total boyta 5 263 m<sup>2</sup>. Övrig lokalyta enligt taxeringsbesked 189 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 8 st garage och 54 st p-platser som hyrs ut.

Under räkenskapsåret har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2031.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Anticimex fullserviceavtal ingår i fastighetsförsäkringen. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Observera att den traditionella hemförsäkringen måste teckas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsavgiften höjdes med 5 % den 2023-04-01. Vid samma tidpunkt höjdes garage och p-platser.

Föreningen har investerat i kombinerade laddstolpar för elbil och motorvärmare. I samband med investeringen har föreningen momsregistrerats i syfte att kunna tillämpa individuell mätning och debitering av elförbrukningen s.k. IMD. Det innebär att föreningen har kunnat dra av momsen på kostnaderna för denna investering. Total kostnad uppgick till 566 560 kr exkl. moms. Föreningen har även fått bidrag från Naturvårdsverket på 252 450 kr för investeringen i laddplatser. Kostnaderna tas upp som en anläggningstillgång med en avskrivningsplan på 10 år.

Under räkenskapsåret har följande underhållsåtgärder utförts:

Nytt parkeringsplank 20 000 kr.

Fixat nytt styrelserum 44 500 kr.

Renoverat motorvärmare och bytt ut en 30 000 kr.

2 st nya tvättmaskiner har köpts in 120 000 kr.

Nyckelskåp och inbrottsskydd 24 000 kr.

Vattenskada självrisk 19 500 kr.

Presto skyddsrumsbesikning och åtgärder 15 000 kr.

Föreningen har haft två extrastämmor (2024-04-23 och 2024-05-14), där beslut om att anta nya stadgar för föreningen fattades. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 2024-06-27.

I samband med vårens budgetarbete beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 3 % fr.o.m. 2024-04-01. Även garage och p-platser beslutades att höjas med 50 kr/månad.

**Flerårsöversikt**

|                                                                         |    | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 3 582 886      | 3 344 736      | 3 282 595      | 3 271 188      |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | 178 122        | -77 603        | 156 604        | 452 762        |
| Soliditet                                                               | %  | 30             | 29             | 29             | 28             |
| Likviditet                                                              | %  | 128            | 119            | 189            | 164            |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 464            | 430            | 421            | 421            |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 637            |                |                |                |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 2 820          | 2 893          | 2 985          | 3 077          |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 2 921          | 2 997          | 3 092          | 3 187          |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 155            | 139            | 126            | 116            |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 6,3            | 7,0            | 7,4            | 7,6            |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 4,6            |                |                |                |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 195            | 182            | 198            | 226            |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 92,84          |                |                |                |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd på 28 454 kr.

**Eget kapital**

|                                        | <u>Insatser</u> | Upplåtelse-<br><u>avgift</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Årets<br><u>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans                        | 297 335         | 756 065                      | 2 891 740                          | 2 961 038                     | -77 603                  |
| Reservering till yttre fond            |                 |                              | 316 000                            | -316 000                      |                          |
| Anspråktagande av yttre fond           |                 |                              | -347 372                           | 347 372                       |                          |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                              |                                    | -77 603                       | 77 603                   |
| Årets resultat                         |                 |                              |                                    |                               | <u>178 122</u>           |
| Belopp vid årets utgång                | 297 335         | 756 065                      | 2 860 368                          | 2 914 807                     | 178 122                  |

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 914 807        |
| Årets resultat      | <u>178 122</u>   |
|                     | <u>3 092 929</u> |

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Styrelsen föreslår följande disposition:   |                  |
| Reservering till fond för yttre underhåll  | 316 000          |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | -134 042         |
| I ny räkning balanseras                    | <u>2 910 971</u> |
|                                            | <u>3 092 929</u> |

|                                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas: |                 |
| Resultat enligt resultaträkning                                             | 178 122         |
| Dispositioner                                                               | <u>-181 958</u> |
| Årets resultat efter dispositioner                                          | -3 836          |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 3 042 326 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

| Resultaträkning                                                              | Not | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                              | 1,2 |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                       |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                              | 3   | 3 582 886                 | 3 344 736                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                       |     | 28 454                    | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                 |     | <b>3 611 340</b>          | <b>3 344 736</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                      |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                              | 4   | -1 844 596                | -1 704 940                |
| Periodiskt underhåll                                                         | 5   | -134 042                  | -347 372                  |
| Övriga externa kostnader                                                     | 6   | -223 994                  | -203 845                  |
| Arvoden och personalkostnader                                                | 7   | -87 413                   | -83 626                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |     | -779 011                  | -723 452                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                |     | <b>-3 069 056</b>         | <b>-3 063 235</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |     | <b>542 284</b>            | <b>281 501</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                    |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    | 8   | 22 338                    | 5 364                     |
| Räntekostnader                                                               |     | -386 500                  | -364 468                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                              |     | <b>-364 162</b>           | <b>-359 104</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |     | <b>178 122</b>            | <b>-77 603</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |     | <b>178 122</b>            | <b>-77 603</b>            |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b> |     |                           |                           |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                      |     | 178 122                   | -77 603                   |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                 |     | 134 042                   | 347 372                   |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                           |     | -316 000                  | -316 000                  |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>           |     | <b>-3 836</b>             | <b>-46 231</b>            |

| Balansräkning                                 | Not | 2024-04-30        | 2023-04-30        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                               | 1,2 |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 9   | 21 538 204        | 21 978 957        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 10  | 96 590            | 0                 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>21 634 794</u> | <u>21 978 957</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>21 634 794</b> | <b>21 978 957</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 11  | 398 501           | 9                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 124 561           | 121 663           |
| MBF Klientmedel i Handelsbanken               |     | 1 048 618         | 1 310 511         |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |     | <u>1 571 680</u>  | <u>1 432 183</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 571 680</b>  | <b>1 432 183</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>23 206 474</b> | <b>23 411 140</b> |

| Balansräkning                                | Not    | 2024-04-30            | 2023-04-30            |
|----------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                       |                       |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                       |                       |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                       |                       |
| Insatser                                     |        | 297 335               | 297 335               |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 756 065               | 756 065               |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 860 368             | 2 891 740             |
|                                              |        | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 3 913 768             | 3 945 140             |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                       |                       |
| Balanserat resultat                          |        | 2 914 807             | 2 961 038             |
| Årets resultat                               |        | 178 122               | -77 603               |
|                                              |        | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | 3 092 929             | 2 883 435             |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>7 006 697</b>      | <b>6 828 575</b>      |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              |        |                       |                       |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 12 337 500            | 10 225 000            |
|                                              |        | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>12 337 500</b>     | <b>10 225 000</b>     |
| <br><b>Kortfristiga skulder</b>              |        |                       |                       |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 3 037 500             | 5 550 000             |
| Leverantörsskulder                           |        | 203 977               | 211 478               |
| Skatteskulder                                |        | 21 360                | 29 534                |
| Övriga skulder                               | 14     | 0                     | 1 860                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 599 440               | 564 693               |
|                                              |        | <hr/>                 | <hr/>                 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 862 277</b>      | <b>6 357 565</b>      |
| <br><b>Summa eget kapital och skulder</b>    |        | <br><b>23 206 474</b> | <br><b>23 411 140</b> |

**Kassaflödesanalys**

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

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

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster 542 283 281 501

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 779 011 723 452

Erhållen ränta 22 339 5 364

Erlagd ränta -386 500 -364 468

**957 133 645 849**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -401 390 -13 615

Ökning/minskning leverantörsskulder -7 501 45 372

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 24 713 37 894

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 572 955 715 500**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -314 110 -1 104 784

Förvärv/försäljning av inventarier -120 738 0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -434 848 -1 104 784**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld -400 000 -500 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -400 000 -500 000**

**Årets kassaflöde -261 893 -889 284**

**Likvida medel vid årets början 1 310 511 2 199 795**

**Likvida medel vid årets slut 1 048 618 1 310 511**



## 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 30 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 2,2 %. 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 hade en extrastämma den 2024-05-14, där andra beslutet om att anta nya stadgar för föreningen togs. Stadgarna registrerades den 2024-06-27 hos Bolagsverket.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3      Nettoomsättning**

|                                 | 2023-05-01<br>-2024-04-30 | 2022-05-01<br>-2023-04-30 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 2 441 340                 | 2 260 874                 |
| Hyror parkering och garage      | 203 250                   | 160 240                   |
| Uppvärmningsavgifter            | 415 332                   | 415 332                   |
| Elavgifter (laddplatser)        | 4 396                     | 0                         |
| Övriga hyresintäkter (förråd)   | 9 600                     | 8 000                     |
| Kabel-TV avgifter               | 74 880                    | 74 880                    |
| Övriga hyrestillägg (balkonger) | 421 200                   | 421 200                   |
| Övriga intäkter                 | 19 588                    | 4 910                     |
| Brutto                          | 3 589 586                 | 3 345 436                 |
| Hyresförluster vakanser garage  | -5 250                    | 0                         |
| Övriga vakanser hyresförluster  | -1 450                    | -700                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>    | <b>3 582 886</b>          | <b>3 344 736</b>          |

Årsavgiften för uppvärmning, kabel-tv, samt balkonger debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                  | <u>2023-05-01</u><br><u>-2024-04-30</u> | <u>2022-05-01</u><br><u>-2023-04-30</u> |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 319 854                                 | 260 275                                 |
| Reparationer, löpande underhåll  | 170 989                                 | 201 406                                 |
| Elavgifter                       | 146 367                                 | 152 880                                 |
| Uppvärmning                      | 540 636                                 | 478 258                                 |
| Vatten och avlopp                | 158 258                                 | 128 280                                 |
| Renhållning                      | 156 999                                 | 131 951                                 |
| Försäkringar                     | 103 561                                 | 76 689                                  |
| Kabel-TV / Internet              | 84 667                                  | 78 721                                  |
| Övriga fastighetskostnader       | 37 586                                  | 70 800                                  |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 125 680                                 | 125 680                                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>1 844 597</u></b>                 | <b><u>1 704 940</u></b>                 |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                         | <u>2023-05-01</u><br><u>-2024-04-30</u> | <u>2022-05-01</u><br><u>-2023-04-30</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byte plankor på parkering               | 20 482                                  | 0                                       |
| Minikök                                 | 10 994                                  | 0                                       |
| Renovering styrelserum                  | 44 455                                  | 0                                       |
| Adapter motorvärmare                    | 58 110                                  | 0                                       |
| Rengöring frånluftsventilation samt OVK | 0                                       | 169 423                                 |
| Ledplafonder                            | 0                                       | 122 011                                 |
| Kolsyrepatroner                         | 0                                       | 55 938                                  |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b>       | <b><u>134 041</u></b>                   | <b><u>347 372</u></b>                   |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2023-05-01</u><br><u>-2024-04-30</u> | <u>2022-05-01</u><br><u>-2023-04-30</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 20 475                                  | 0                                       |
| Kontorsmaterial                         | 0                                       | 509                                     |
| Kommunikation                           | 4 027                                   | 10 486                                  |
| Revision                                | 27 500                                  | 16 600                                  |
| Föreningsmöten                          | 2 965                                   | 8 621                                   |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 108 805                                 | 106 372                                 |
| Övriga förvaltningskostnader            | 32 534                                  | 4 826                                   |
| Konsultarvoden                          | 0                                       | 56 431                                  |
| Övriga externa tjänster (Kiona)         | 26 152                                  | 0                                       |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 1 537                                   | 0                                       |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b><u>223 995</u></b>                   | <b><u>203 845</u></b>                   |

**Not 7            Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2023-05-01</u><br><u>-2024-04-30</u> | <u>2022-05-01</u><br><u>-2023-04-30</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 71 500                                  | 71 500                                  |
| Sociala kostnader                       | 15 913                                  | 12 126                                  |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>87 413</u></b>                    | <b><u>83 626</u></b>                    |

**Not 8            Finansiella intäkter**

|                                         | <u>2023-05-01</u><br><u>-2024-04-30</u> | <u>2022-05-01</u><br><u>-2023-04-30</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i Handelsbanken | 22 306                                  | 5 330                                   |
| Övriga ränteintäkter                    | 33                                      | 34                                      |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>       | <b><u>22 339</u></b>                    | <b><u>5 364</u></b>                     |

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 9 Byggnader och mark

|                                                     | <u>2024-04-30</u>        | <u>2023-04-30</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 34 034 770               | 32 956 045               |
| Inköp/Aktivering laddplatser exkl. moms             | 566 560                  | 0                        |
| Bidrag Naturvårdsverket                             | -252 450                 | 0                        |
| Inköp/Aktiveringar; Moloker                         | 0                        | 651 383                  |
| Inköp/Aktiveringar; Passagesystem                   | 0                        | 453 401                  |
| Utrangering gammalt soprum                          | 0                        | -26 060                  |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 34 348 880               | 34 034 769               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -12 298 872              | -11 575 420              |
| Årets avskrivningar                                 | -754 863                 | -723 452                 |
| Avskrivningar utrangeringar gammalt soprum          | 0                        | 26 060                   |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -13 053 735              | -12 272 812              |
| Utgående planenligt värde                           | 21 321 204               | 21 761 957               |
|                                                     | 21 321 204               | 21 761 957               |
| Mark                                                |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 217 000                  | 217 000                  |
| Utgående planenligt värde                           | 217 000                  | 217 000                  |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>21 538 204</u></b> | <b><u>21 978 957</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 30 169 000               | 30 169 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 10 679 000               | 10 679 000               |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 40 848 000               | 40 848 000               |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                          |                          |
| Bostäder                                            | 40 400 000               | 40 400 000               |
| Lokaler                                             | 448 000                  | 448 000                  |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 40 848 000               | 40 848 000               |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                                          | <u>2024-04-30</u>    | <u>2023-04-30</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Årets anskaffningar tvättmaskiner                                        | 120 738              | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 120 738              | 0                 |
| Årets avskrivningar                                                      | -24 148              | 0                 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -24 148              | 0                 |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>96 590</u></b> | <b><u>0</u></b>   |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2024-04-30</u>     | <u>2023-04-30</u> |
|---------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 15                    | 9                 |
| Moms (investering laddplatser)              | 141 640               | 0                 |
| Bidrag Naturvårdsverket (laddplatser)       | 252 450               | 0                 |
| Elförbrukning laddplatser (dec-april)       | 4 396                 | 0                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>398 501</u></b> | <b><u>9</u></b>   |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>                                                                                       | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SBAB                                                                                                    | 1,34           | 2024-12-05                     | 2 837 500                          |
| SBAB                                                                                                    | 0,93           | 2025-08-14                     | 4 000 000                          |
| SBAB                                                                                                    | 4,43           | 90 dagars                      | 1 637 500                          |
| SBAB                                                                                                    | 2,98           | 2025-07-08                     | 3 437 500                          |
| SBAB                                                                                                    | 3,81           | 2028-05-18                     | 3 462 500                          |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 15 375 000                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -400 000                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -2 637 500                         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 12 337 500                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 13 375 000                         |

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

|                                                                                                   | <u>2024-04-30</u> | <u>2023-04-30</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                         |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                            | 21 563 000        | 21 563 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                   | <b>21 563 000</b> | <b>21 563 000</b> |

Not 14 Övriga skulder

|                                          | <u>2024-04-30</u> | <u>2023-04-30</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till MBF                         | 0                 | 1 860             |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>0</b>          | <b>1 860</b>      |

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marie Nordin  
Ordförande

Cerin Benyamin

Karin Öman

Tomas Stockhaus

Torbjörn Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## KARIN ÖMAN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN ÖMAN

Karin Öman

***2024-09-12 06:32:26 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.129.206.4

## TOMAS STOCKHAUS Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS STOCKHAUS

Tomas Stockhaus

***2024-09-12 13:43:03 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 77.218.225.36

## TORBJÖRN LUNDQVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: TORBJÖRN LUNDQVIST

Torbjörn Lundqvist

***2024-09-12 05:01:27 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.129.192.246

## MARIE NORDIN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marie Susann Nordin

Marie Nordin

***2024-09-11 13:09:22 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.234.99.184

## CERIN BENYAMIN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

Namn returnerat från Svenskt BankID: CERIN BENYAMIN

Cerin Benyamin

***2024-09-16 06:34:29 UTC***

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.185.35.188



|                                                                    |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b><i>Signerat med Svenskt BankID</i></b>                          | <b><i>2024-09-18 08:10:36 UTC</i></b>               |
| Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén | Datum                                               |
| Heidi Nestlén                                                      | Leveranskanal: E-post<br>IP-adress: 147.161.150.106 |

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västhaga 4 org.nr 778000-1744

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västhaga 4 för år 2024 (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 räkenskapsåret 2022-05-01 –2023-04-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 september 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningslagen.

#### 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. 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, 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 Brf Västhaga 4 för år 2024 (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 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
- 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.

Karlskrona den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

***2024-09-18 08:11:03 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.106