


**BRF VÄSTHAGA NR 2**  
**Org nr 778000-1728**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-05-01 - 2016-04-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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 2015-10-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Elzbieta Norling	Ordförande	2017
Josefine Kauppinen	Ledamot	2017
Annika Lindblad	Ledamot	2016
Valdo Rasin	Suppleant	2016
Jarmo Hihnavara	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Föreningsstämman reserverade 35 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten nr 2 i Kv Pistolen i Västerås innefattande 69 lägenheter och 4 lokaler:

4 st	1 rum och kokskåp
2 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
39 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Nybyggnadsår 1959. Värdeår 1959.

Total boyta 4 794,5 m<sup>2</sup>, lokalyta 283 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 12 st bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägget hos If vilket är ett komplement till hemförsäkringen. Tillägget är tecknat för samtliga medlemmar. Den traditionella hemförsäkringen måste medlemmen teckna enskilt.

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 Fastighetsservice i Västerås AB om lokalvård och fastighetsskötsel.

LP

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen har under året arbetat med frågan om eventuell balkongutbyggnad och inglasning. På en extra föreningsstämma som hölls den 9 juni 2015 beslutades om utbyggnad. Däremot röstade medlemmarna nej till det förslag som presenterades. Ytterligare en extrastämma hölls den 16 september 2015 där ett nytt förslag till utbyggnad och inglasning presenterades och med majoritet röstade medlemmarna ja till detta. Trots detta avslogs utbyggnaden/inglasningen av Hyresnämnden. Ytterligare en extrastämma hölls den 15 juni 2016 där medlemmarna åter igen med majoritet röstade ja. Styrelsen arbetar nu vidare med frågan. Föreningen har även på stämmor 2015-10-28 och 2015-11-19 röstat igenom ett antagande av nya stadgar. Stadgarna registrerades 2015-12-07. De nya stadgarna innebär bl a att föreningen har möjlighet att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse.

Föreningen har köpt in en ny torktumlare och en centrifug. Dessa installerades i början av maj 2016. Alla lampor i trappuppgångarna samt vid entréerna är utbytta, föreningen skall på detta sätt minska elförbrukningen. Arbetet utfördes av en medlem i föreningen. Styrelsen arbetar med frågan om att införskaffa och fräscha upp lekparken tillsammans med förskolan Hagatrollet. Motiveringen till detta är att vi numera har många barnfamiljer i föreningen. Frågan om att eventuellt anordna grillplats/uteplats har styrelsen beslutat att skjuta på framtiden.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

**Flerårsöversikt**

		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning	kr	2 808 030	2 801 301	2 785 564	2 786 924
Resultat efter finansiella poster	kr	329 919	375 657	302 719	-98 709
Soliditet	%	17	15	13	10
Likviditet	%	608	581	453	312
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	467	467	467	467
Låneskuld per totala kvm	kr	2 384	2 405	2 430	2 456
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	118	106	101	110
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

b

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	534 607
Årets resultat	329 919
	<hr/>
	864 526

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	300 000
I ny räkning balanseras	564 526
	<hr/>
	864 526

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	329 919
Dispositioner	-300 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	29 919

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

1 490 625 *LP*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-05-01 -2016-04-30</b>	<b>2014-05-01 -2015-04-30</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 808 030	2 801 301
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 808 030</u>	<u>2 801 301</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 408 586	-1 304 065
Periodiskt underhåll	4	-	-86 850
Övriga externa kostnader	5	-200 882	-104 499
Arvoden och personalkostnader	6	-44 839	-80 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 995	-507 995
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 162 302</u>	<u>-2 083 454</u>
<b>Rörelseresultat</b>		645 728	717 847
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	70 028	54 573
Finansiella kostnader		-385 837	-396 763
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-315 809</u>	<u>-342 190</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		329 919	375 657
<b>Årets resultat</b>		<u>329 919</u>	<u>375 657</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		329 919	375 657
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	86 850
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-300 000	-325 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>29 919</u>	<u>137 507</u>

**Balansräkning**

Not

2016-04-30

2015-04-30

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

10 066 185

10 574 180

*Summa materiella anläggningstillgångar*

10 066 185

10 574 180

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

7 300

7 300

Andelar Västhaga Parkering Samfällighetsför

92 844

92 844

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

100 144

100 144

**Summa anläggningstillgångar**

10 166 329

10 674 324

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts- hyres och andra kundfordringar

-

3 522

Övriga fordringar

9

3 804

14 898

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

119 848

118 767

Klientmedel i SHB

4 143 153

3 309 448

*Summa kortfristiga fordringar*

4 266 805

3 446 635

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

105

116

*Summa kassa och bank*

105

116

**Summa omsättningstillgångar**

4 266 910

3 446 751

**Summa tillgångar**

14 433 239

14 121 075

LP

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-04-30</b>	<b>2015-04-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		391 012	391 012
Fond för yttre underhåll		1 190 625	952 475
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 581 637</u>	<u>1 343 487</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		534 607	397 100
Årets resultat		329 919	375 657
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>864 526</u>	<u>772 757</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 446 163</u>	<u>2 116 244</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	11 285 688	11 411 910
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 285 688</u>	<u>11 411 910</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		144 135	122 263
Leverantörsskulder		124 111	81 177
Skatteskulder		2 027	-
Övriga skulder	12	9 225	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		421 890	389 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>701 388</u>	<u>592 921</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>14 433 239</u>	<u>14 121 075</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning		12 860 000	12 860 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>12 860 000</u>	<u>12 860 000</u>

L3

**Tilläggsupplysningar****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt 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. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, avskrivs t o m 2039/2040	80 år
Stambyte, avskrivs t o m 2029/2030	30 år
Fönster, avskrivs t o m 2045/2046	40 år
Tak, avskrivs t o m 2039/2040	30 år
Dörrar/postboxar, avskrivs t o m 2039/2040	30 år

*Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

**Upplýsningar till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning**

	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
Årsavgifter bostäder	2 241 120	2 241 120
Hyror lokaler	100 056	100 056
Hyror parkering	70 656	70 656
Uppvärmningsavgifter	368 412	368 412
Övriga hyresintäkter	29 065	26 475
Övriga hyrestillägg	9 528	9 528
Övriga intäkter	10 057	5 790
Brutto	2 828 894	2 822 037
Hyresförluster vakanser lokaler	-5 664	-5 664
Övriga vakanser hyresförluster	-15 200	-15 072
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 808 030</b>	<b>2 801 301</b>

LB



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2015-05-01</u> <u>-2016-04-30</u>	<u>2014-05-01</u> <u>-2015-04-30</u>
Fastighetsskötsel	176 784	120 261
Reparationer, löpande underhåll	79 650	67 666
Elavgifter	161 995	178 630
Uppvärmning	565 446	506 736
Vatten och avlopp	91 107	90 353
Renhållning	75 584	78 489
Försäkringar	69 642	86 093
Avgift till gemensamhetsanläggning	5 275	5 212
Kabel-TV / Internet	87 543	86 195
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	95 560	84 430
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>1 408 586</u>	<u>1 304 065</u>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2015-05-01</u> <u>-2016-04-30</u>	<u>2014-05-01</u> <u>-2015-04-30</u>
OVK	-	86 850
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<u>0</u>	<u>86 850</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2015-05-01</u> <u>-2016-04-30</u>	<u>2014-05-01</u> <u>-2015-04-30</u>
Kontorsmaterial	1 876	19
Kommunikation	-	100
Revision	11 000	9 600
Föreningsmöten	7 611	1 166
Ekonomisk och administrativ förvaltning	83 134	79 789
Övriga förvaltningskostnader	8 511	5 430
Konsultarvoden	85 105	4 045
Medlems- och föreningsavgifter	3 645	4 350
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>200 882</u>	<u>104 499</u>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	2015-05-01 <u>-2016-04-30</u>	2014-05-01 <u>-2015-04-30</u>
Arvode styrelse	35 000	35 000
Lönekostnader	-	28 847
Sociala kostnader	9 839	16 198
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>44 839</u>	<u>80 045</u>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	2015-05-01 <u>-2016-04-30</u>	2014-05-01 <u>-2015-04-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	42 648	54 462
Övriga ränteintäkter	114	111
Utdelningar MBF	27 266	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>70 028</u>	<u>54 573</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2016-04-30</u>	<u>2015-04-30</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 914 598	17 914 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 914 598	17 914 598
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 560 418	-7 052 423
Årets avskrivningar	-507 995	-507 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 068 413	-7 560 418
Utgående planenligt värde	<u>9 846 185</u>	<u>10 354 180</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	220 000	220 000
Utgående planenligt värde	220 000	220 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>10 066 185</u>	<u>10 574 180</u>

67

	<u>2016-04-30</u>	<u>2015-04-30</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 282 000	19 282 000
Taxeringsvärde mark	8 574 000	7 221 000
	<hr/>	<hr/>
	29 856 000	26 503 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	29 000 000	25 800 000
Lokaler	856 000	703 000
	<hr/>	<hr/>
	29 856 000	26 503 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2016-04-30</u>	<u>2015-04-30</u>
Skattekontot	3 804	3 691
Skattefordringar	-	8 657
Övriga fordringar	-	2 550
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>3 804</u>	<u>14 898</u>

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	157 143	233 869	952 475	397 100	375 657
Reservering till yttre fond			325 000	-325 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-86 850	86 850	
Balansering av föregående års resultat				375 657	-375 657
Årets resultat					<hr/>
					329 919
Belopp vid årets utgång	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	157 143	233 869	1 190 625	534 607	329 919

**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	2,98	2019-03-30	2 551 853
Stadshypotek	2,79	2019-06-01	2 553 710
Stadshypotek	2,72	2022-10-30	1 091 789
SBAB	4,95	2017-03-30	2 429 380
SBAB	3,10	2018-06-15	2 803 091
Summa:			11 429 823
Avgår kortfristig del			-144 135
Summa skulder till kreditinstitut			11 285 688
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			10 709 148

LP

Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-04-30</u>	<u>2015-04-30</u>
Personalens källskatt	9 225	-
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>9 225</u>	<u>0</u>

Västerås 2016-09-01



Elzbieta Norling  
Ordförande



Annika Lindblad



Josefine Kauppinen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-09-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västhaga nr 2, org.nr 778000-1728

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västhaga nr 2 för räkenskapsåret 2015-05-01 – 2016-04-30.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västhaga nr 2 för räkenskapsåret 2015-05-01 – 2016-04-30.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Västerås den 13 september 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander  
Auktoriserad revisor