

Brf Västhaga nr 6
Org nr 778000-1850

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 2015-09-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Elsie-Britt Andersson	Ordförande	2017
Lars Nordh	Vice ordförande	2016
Roger Bergman	Sekreterare	2017
Kent Tiderman	Ledamot	2017
Carina Eklund	Ledamot	2016
Anneli Myhrman	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 16 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.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Ann Einarsson och Ginger Gustafsson.

Föreningsstämman reserverade 70 000 kr i arvode till styrelsen.
Extra arvode på 45 5000 kr har utbetalts.

Föreningen innehar fastigheten nr 5 i kv Skjutfältet, Västerås kommun, innehållande 82 lägenheter, varav

- 9 st 1 rum och kokskåp
- 8 st 1 rum och kök
- 11 st 2 rum och kök
- 41 st 2½ rum och kök
- 14 st 3 rum och kök
- 1 st butiker

Totalytan är 5 376 kvm, varav bostäder 5 345,9 kvm och lokaler 30,1 kvm.

Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt liksom butikerna.

Under räkenskapsåret har 13 st bostadsätter överlåtits.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fastighetsförsäkring innefattar brand, vattenskada, inbrott och ansvarighet.

Föreningen har även tecknat en bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar.

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

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

Föreningen har tecknat ett avtal med HJT om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Vicevärdssysslan har innehafts av HJT.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året målat om i trapphus, utfört asfalteringsarbeten, lagat entrétrappor och genomfört en stamresning.

Vid en extra stämma i maj 2016 tog stämman beslut om att bygga ut och glasa in föreningens balkonger. Föreningens årsavgifter kommer att höjas under hösten på grund av balkongprojektet med ungefär 14 %.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde.

Flerårsöversikt

		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning	kr	3 457 496	3 306 717	3 393 229	3 117 275
Resultat efter finansiella poster	kr	-92 464	-85 255	-48 179	-108 010
Soliditet	%	3	4	4	4
Likviditet	%	296	311	270	238
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	537	521	515	488
Låneskuld per totala kvm	kr	2 617	2 678	2 739	2 801
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	90	87	83	91
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	76 745
Årets resultat	-92 464
	<hr/>
	-15 719

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	530 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-533 763
I ny räkning balanseras	-11 956
	<hr/>
	-15 719

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-92 464
Dispositioner	3 763
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-88 701

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 102 089



Resultaträkning	Not	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 457 496	3 306 717
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 457 496	3 306 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 544 529	-1 529 548
Periodiskt underhåll	4	-533 763	-348 963
Övriga externa kostnader	5	-161 306	-128 650
Arvoden och personalkostnader	6	-133 461	-76 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 606	-769 607
Summa rörelsekostnader		-3 142 665	-2 853 191
<i>Rörelseresultat</i>		314 831	453 526
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	57 310	32 432
Finansiella kostnader		-464 605	-571 213
Summa finansiella poster		-407 295	-538 781
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-92 464	-85 255
<i>Årets resultat</i>		-92 464	-85 255
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-92 464	-85 255
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		533 763	348 963
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-530 000	-435 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-88 701	-171 292

Balansräkning

Not

2016-04-30

2015-04-30

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

12 048 159

12 817 765

Summa materiella anläggningstillgångar

12 048 159

12 817 765

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

8 500

8 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

8 500

8 500

Summa anläggningstillgångar

12 056 659

12 826 265

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

58 865

149 995

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

125 652

113 129

Klientmedel i SHB

3 105 589

2 431 370

Summa kortfristiga fordringar

3 290 106

2 694 494

Summa omsättningstillgångar

3 290 106

2 694 494

Summa tillgångar

15 346 765

15 520 759

Balansräkning	Not	2016-04-30	2015-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		405 814	405 814
Fond för yttre underhåll		105 852	19 815
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>511 666</u>	<u>425 629</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 745	248 037
Årets resultat		-92 464	-85 255
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-15 719</u>	<u>162 782</u>
Summa eget kapital		<u>495 947</u>	<u>588 411</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 738 674	14 066 662
Summa långfristiga skulder		<u>13 738 674</u>	<u>14 066 662</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		327 988	327 988
Leverantörsskulder		288 117	76 381
Övriga skulder	12	-	1 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		496 039	460 267
Summa kortfristiga skulder		<u>1 112 144</u>	<u>865 686</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 346 765</u>	<u>15 520 759</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning		21 172 000	21 172 000
Summa ställda säkerheter		<u>21 172 000</u>	<u>21 172 000</u>

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:

Byggnad, slutsavskriven 2024	65 år
Stamrening, slutavskriven 2029	30 år
Ombyggnad, slutavskriven 2015	20 år
Fönster, slutavskriven 2041	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
Årsavgifter bostäder	2 885 364	2 801 232
Hyror lokaler	24 468	23 760
Hyror parkering	74 400	74 200
Uppvärmningsavgifter	377 916	377 916
Övriga hyresintäkter	1 200	1 200
Kabel-TV avgifter	98 604	47 808
Övriga intäkter	22 364	7 409
Brutto	3 484 316	3 333 525
Hysesförluster vakanser bostäder	-23 820	-23 208
Övriga vakanser hyresförluster	-3 000	-3 600
Summa nettoomsättning	3 457 496	3 306 717

Not 3 Driftskostnader

	2015-05-01 -2016-04-30	2014-05-01 -2015-04-30
Fastighetsskötsel	307 563	317 021
Reparationer, löpande underhåll	149 481	158 197

	<u>2015-05-01</u> <u>-2016-04-30</u>	<u>2014-05-01</u> <u>-2015-04-30</u>
Elavgifter	77 753	76 887
Uppvärmning	486 328	467 440
Vatten och avlopp	107 782	99 939
Renhållning	148 088	138 569
Försäkringar	58 112	72 735
Kabel-TV / Internet	79 677	85 997
Övriga fastighetskostnader	22 991	13 214
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	106 754	99 550
Summa driftskostnader	<u>1 544 529</u>	<u>1 529 549</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>
Målning trapphus	260 475	-
Asfaltering	121 063	-
Stamrensning	89 500	-
Lagning entrétrappor	44 656	-
Rengöring entré	18 069	-
Skärmtak och cykelställ	-	260 000
Ny vändplan	-	88 963
Summa periodiskt underhåll	<u>533 763</u>	<u>348 963</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>
Övriga hyreskostnader	-	2 152
Förbrukningsinventarier	3 569	5 702
Kontorsmaterial	1 322	1 672
Porto	210	700
Revision	10 100	9 500
Föreningsmöten	849	1 185
Ekonomisk och administrativ förvaltning	93 286	89 534
Övriga förvaltningskostnader	20 355	17 455
Konsultarvoden	30 600	-
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Övriga externa kostnader	265	-
Summa övriga externa kostnader	<u>161 306</u>	<u>128 650</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-05-01</u> <u>-2016-04-30</u>	<u>2014-05-01</u> <u>-2015-04-30</u>
Arvode styrelse	70 000	50 000
Arvode till ledamot utöver styrelseuppdrag	45 500	17 920
Sociala kostnader	17 232	8 247
Kostnadsersättning	729	256
Summa arvoden, personalkostnader	<u>133 461</u>	<u>76 423</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-05-01</u> <u>-2016-04-30</u>	<u>2014-05-01</u> <u>-2015-04-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	24 870	31 359
Övriga ränteintäkter	692	1 073
Utdelning MBF	31 748	-
Summa finansiella intäkter	<u>57 310</u>	<u>32 432</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-04-30</u>	<u>2015-04-30</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 251 136	21 251 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 251 136	21 251 136
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 662 371	-7 892 764
Årets avskrivningar	-769 606	-769 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 431 977	-8 662 371
Utgående planenligt värde	<u>11 819 159</u>	<u>12 588 765</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	229 000	229 000
Utgående planenligt värde	229 000	229 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>12 048 159</u>	<u>12 817 765</u>

As

	<u>2016-04-30</u>	<u>2015-04-30</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 112 000	24 893 000
Taxeringsvärde mark	9 239 000	8 023 000
	<u>36 351 000</u>	<u>32 916 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	36 200 000	32 800 000
Lokaler	151 000	116 000
	<u>36 351 000</u>	<u>32 916 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-04-30</u>	<u>2015-04-30</u>
Skattekontot	487	84 423
Skattefordringar	58 378	65 572
	<u>58 865</u>	<u>149 995</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>58 865</u>	<u>149 995</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	289 955	115 859	19 815	248 037	-85 255
Reservering till yttre fond			435 000	-435 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-348 963	348 963	
Balansering av föregående års resultat				-85 255	85 255
Årets resultat					<u>-92 464</u>
Belopp vid årets utgång	<u>289 955</u>	<u>115 859</u>	<u>105 852</u>	<u>76 745</u>	<u>-92 464</u>

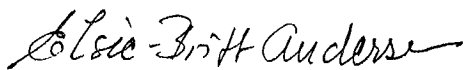
Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,34	2019-10-30	5 083 866
Stadshypotek	5,10	2017-09-01	3 049 866
Stadshypotek	3,75	2016-12-01	3 641 680
Stadshypotek	1,45	2016-12-30	2 291 250
Summa:			14 066 662
Avgår kortfristig del			-327 988
Summa skulder till kreditinstitut			13 738 674
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			12 426 722

Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-04-30</u>	<u>2015-04-30</u>
Personalens källskatt	-	1 050
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>1 050</u>

Västerås 2016-09-07



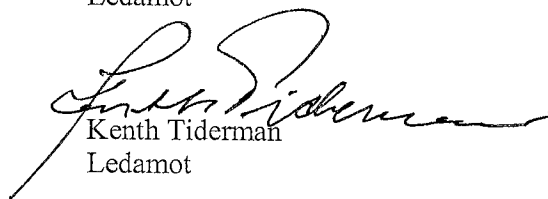
Elsie-Britt Andersson
Ordförande



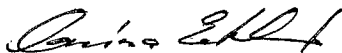
Lars Nordh
Ledamot



Roger Bergman
Ledamot



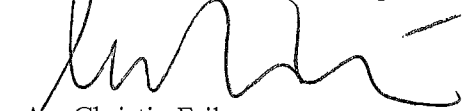
Kenth Tideman
Ledamot



Carina Eklund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-09-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västhaga nr 6, org.nr 778000-1850

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västhaga nr 6 för år 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 6 för år 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 13 september 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor