

**Årsredovisning**  
för

**Brf Västan 1**  
769611-0894

Räkenskapsåret  
2020-09-01 – 2021-08-31

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västan 1, med säte i Vaxholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 – 2021-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Västan 1 i Vaxholms kommun 2004-11-11 till ett sammanlagt anskaffningsvärde av 51 348 873 kronor.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 51 bostadsrätter och 3 hyresrätter samt friliggande förrådsbyggnader med en yta på ca 250 kvm. Den totala boytan är 3507 kvm. Föreningen disponerar 59 parkeringsplatser och tomtmark som uppgår till 7025 kvm. Föreningens tomtmark (gräsytor, tre (3) parkeringsplatser och anslutande vägar administreras genom ett anläggningbeslut av Kullaskogens samfällighet.

### Lägenhetsfördelning:

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 3 st  | 1,5 rum och kök |
| 23 st | 2 rum och kök   |
| 17 st | 3 rum och kök   |
| 11 st | 4 rum och kök   |

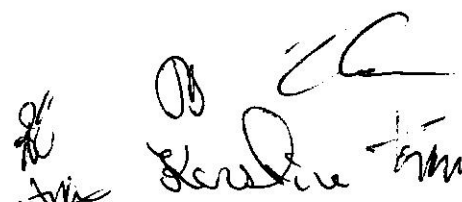
### Förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av undercentral för fjärrvärme och vatten samt jourtjänst, med Vaxholms Värmeservice AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2022-08-31.



## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 824 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### Styrelse

Styrelsens sammansättning fram till och med ordinarie föreningsstämma, som avhölls digitalt den 28 januari 2021

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Joar Gustafsson  | ledamot, husvärd                |
| Kjell Jansson    | ordförande/sekreterare, husvärd |
| Henrik Larsson   | ledamot, husvärd                |
| Kerstin Trägårdh | kassör, husvärd                 |
| Thomas Stensils  | ledamot, husvärd                |

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie digitala föreningsstämma den 28 januari 2021

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Joar Gustafsson  | ledamot, husvärd                |
| Kjell Jansson    | ordförande/sekreterare, husvärd |
| Henrik Larsson   | ledamot, husvärd                |
| Kerstin Trägårdh | kassör, husvärd                 |
| Magnus Thalín    | suppleant                       |
| Thomas Stensils  | ledamot, brandansvarig, husvärd |
| Åsa Öhman        | ledamot, ekonomi                |

### Revisorer

Johan Bergström  
Ekonomihuset Revision i Österåker AB

### Valberedning

Göran Ehrngren, sammankallande  
Ricardo Breton

SB  
Kerstin Trägårdh

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

| <u>Tidigare utfört underhåll</u>                     | <u>År</u>   | <u>Kommentar</u>                        |
|--|-------------|---|
| Byte av reglersystem till fjärrvärmecentraler        | 2005        | se Underhållsplan 2014, rev. 2015       |
| Inglasning av altaner och balkonger                  | 2008        |   |
| Målning av samtliga fönster och uteförråd            | 2008        |   |
| OVK besiktning                                       | 2009        | Vallentuna Driftkontroll AB             |
| Taköversyn (byte av trasiga pannor etc)              | 2010        |   |
| Utredning av tak och undertak                        | 2013 - 2014 | Stoft AB                                |
| OVK besiktning                                       | 2016        | Engi AB                                 |
| Ombyggnad av fjärrvärme och ventilation              | 2016 - 2017 | Hellströms Rör AB                       |
| Radonkontroll och sanering                           | 2017 - 2018 | ComNet AB, Täby                         |
| Energideklaration, kontroll                          | 2019        | Basteknik, L. Söderman                  |
| Spolning av avloppsstammar och grenledningar         | 2019-20     | Solna Högtrycksspolning AB              |
| Ombyggnad av alla hustak (pannor, innertak)          | 2019-20     | GH Johansson AB, Plåtslagaren, Stoft AB |
| <br>   |             |   |
| <u>Under budgetåret genomfört/slutfört underhåll</u> | <u>År</u>   | <u>Kommentar</u>                        |
| Avslutning och besiktning av tak (pannor, innertak)  | 2020        | GH Johansson AB, Plåtslagaren           |
| Planering av utflyttning av avfallskärnen i husen    | 2020 ff     | Roslagsvatten AB, Vaxholms kommun       |
| Brandsäkerhetskontroll och byte av rökluckor         | 2021        | Brandsäkra AB                           |

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Årsstämman fick med hänsyn till rådande pandemi genomföras via videolänk och poströstning. Den följdes upp med en extrastämma avseende bordlagd fråga "val av Valberedning" som också fastställdes medelst poströstning.

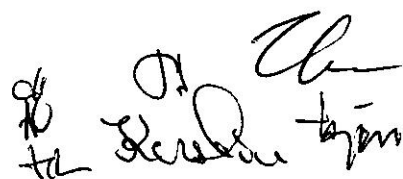
Under hösten 2020 avslutades och slutbesiktigades ombyggnaden av samtliga tak på fastighetens fem boplingshus som påbörjades föregående budgetår. Den totala kostnaden blev 7 554 425 kronor inkluderande smärre tilläggsarbeten.

Påbörjad planering av att flytta ut avfallskärnen utanför området i samråd med Roslagsvatten AB och Vaxholms kommun har fortsatt. Utflyttningen är tvingande då det föreligger ett "skyddsstopp" enligt Arbetsmiljölagen. Alternativet att inte flytta ut avfallskärnen vore att dels tvingas bygga om den inre övre vändplanen, vilket skulle medföra stora ingrepp i befintlig gräsyta, med trädgård och sprängning av berg som följd. En sådan förändring skulle medföra stora kostnader men också avsevärt förstöra de få grönområden inom området som gränsar till radhusen. Frågan kompliceras ytterligare av att marken ägs av föreningen men administreras av Kullaskogens samfällighet.

Föreningen inbjöd därför till en partsammansatt arbetsgrupp för att nå en gemensam lösning på avfallshantering, då det direkt kom att beröra tio enskilda radhusägare. Samfällighetens styrelse fann sig inte ha anledning delta. Däremot anslöt sig två enskilda radhusägare till gruppen som företrädare för de närmast berörda fastighetsägarna.

En tänkbar uppställningsplats togs fram tillsammans med Roslagsvatten och ett förhandsbesked om bygglov begärdes från kommunen. Hela processen har dock försenats då någon gemensam lösning inte kunnat nås. Berörda radhusägare ansåg sig inte kunna företräda övriga fastighetsägare, utan valde att frånträda arbetsgruppen. Föreningens begäran om förhandsbesked i bygglovsärendet har heller inte fattats av kommunen under verksamhetsåret.

Föreningen har också problem med källsortering av hushållssopor, då enskilda medlemmar inte respekterar påtalade anvisningar. Denna olägenhet kan komma att medföra ökade kostnader i form av straffavgifter och flera tömningar av avfallskärnen.



I enlighet med Underhållsplanen har styrelsen upphandlat en brandsäkerhetskontroll av fastigheten. Vissa skyddsarbeten fick genomföras på råvinden avseende genomgångar för ledningar som därefter tätats. Därtill tvingades föreningen byta ut samtliga rökluckor i trapphusen då dessa inte motsvarade dagens standard. Nya brandvarnare har också tilldelats varje lägenhet och en ledamot i styrelsen är utsedd till brandskyddsansvarig.

Medlemmar har upplevt bristande kvalité på Telenors distribution av fiberbunden TV/telefoni. I anledning därav har styrelsen inlett en upphandlingsprocess, både avseende distribution och fiberhastighet (Vaxholms stadsnät AB). Avtalet med Telenor omprövas i maj månad, med tre månaders uppsägningstid.

Vår- och höststädning av området har skett i samarbete med Kullaskogens samfällighet.

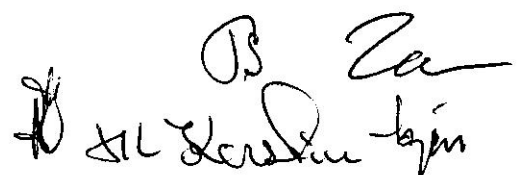
#### Avtal med leverantörer

|                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Brandsäkerhet                     | Brandsäkra AB                         |
| Ekonomisk förvaltning             | Fastum AB                             |
| El                                | EON (elnät), Skellefteå Kraft AB (el) |
| Fastighetsskötsel                 | Vaxholms Värmeservice AB              |
| Fjärrvärme                        | EON Värme / Adven Energi              |
| Försäkringar                      | IF och Anticimex                      |
| Hissar                            | KONE AB                               |
| Kabel TV, fiber                   | Telenor Sverige AB                    |
| Lån, finansiellt stöd             | Handelsbanken, SHB                    |
| Markskötsel, p-platser mm         | Kullaskogens samfällighet             |
| Revision                          | Ekonomihuset Revision i Österåker AB  |
| Städning, trapphus                | PZ Städ AB                            |
| Tvättmaskiner/ Torktumlare/mangel | Electrolux AB                         |
| Vatten och avfallshantering       | Roslagsvatten AB                      |

Styrelsen har enligt stadfäst ekonomisk plan under året tagit in offerter från de större affärsbankerna. Handelsbanken erbjöd alltså de lägsta räntorna. Under året har 4 lån omförhandlats med fortsatt låg eller lägre ränta. Lånens förfallodagar är utspridda över året. Föreningens samtliga lån och dess räntesatser redovisas i Resultat- och balansräkningens notapparat.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut den 31 augusti 68 (68 fg år) medlemmar. Under samma period har bostadsrätten till 5 (6 fg år) lägenheter försålts eller överlåtits på annan familjemedlem. En medlem har beviljats tidsbegränsad rätt till andrahandsuthyrning. Föreningen har tre lägenheter med hyresrätt uthyrda.



| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020/21</b> | <b>2019/20</b> | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 3 225          | 3 207          | 3 210          | 3 210          |
| Resultat efter finansiella poster | -345           | -295           | -80            | -469           |
| Balansomslutning                  | 56 392         | 57 114         | 52 918         | 53 325         |
| Soliditet (%)                     | 48,39          | 48,39          | 52,79          | 52,53          |
| Fastighetslån kr/kvm              | 8 131          | 7 916          | 6 986          | 7 054          |
| Skuldränta (%)                    | 1,38           | 1,21           | 1,43           | 1,45           |
| Årsavgift kr/kvm                  | 824            | 824            | 824            | 865            |

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### **Förändring av eget kapital**

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 30 946 247                   | 1 782 200                           | -4 795 342                     | -295 439                  | <b>27 637 666</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              | 180 000                             | -475 439                       | 295 439                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                              |                                     |                                | -347 729                  | <b>-347 729</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>30 946 247</b>            | <b>1 962 200</b>                    | <b>-5 270 781</b>              | <b>-347 729</b>           | <b>27 289 937</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

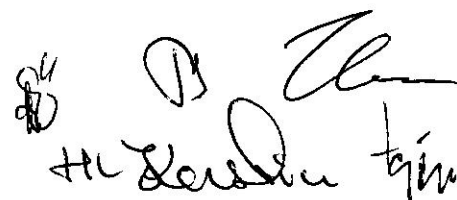
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -5 270 782        |
| årets förlust    | -347 729          |
|                  | <b>-5 618 511</b> |

|  |                   |
|--|-------------------|
| behandlas så att<br>avsättning till yttre fond | 180 000           |
| i ny räkning överföres                         | -5 798 511        |
|  | <b>-5 618 511</b> |

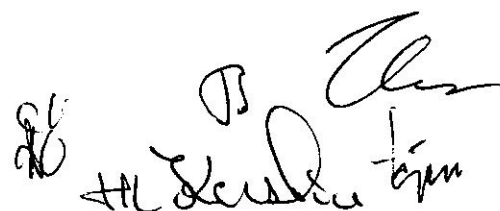
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-09-01<br/>-2021-08-31</b> | <b>2019-09-01<br/>-2020-08-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                        |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter                                      |            | 2 890 524                         | 2 890 524                         |
| Hysesintäkter                                    | 2          | 334 730                           | 316 910                           |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3          | 231 422                           | 229 825                           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                     |            | <b>3 456 676</b>                  | <b>3 437 259</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                       |            |                                   |                                   |
| Reparationer och underhåll                       |            | -4 125                            | -31 087                           |
| Periodiskt underhåll                             |            | 0                                 | -204 991                          |
| Driftskostnader                                  | 4          | -1 952 570                        | -1 849 646                        |
| Administrationskostnader                         | 5          | -130 137                          | -208 018                          |
| Arvoden och personal med tillhörande kostnader   |            | -95 803                           | -84 440                           |
| Fastighetskatt/avgift                            |            | -78 786                           | -77 166                           |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b> |            | <b>-2 261 421</b>                 | <b>-2 455 348</b>                 |
| Avskrivning byggnad                              |            | -732 408                          | -732 408                          |
| Avskrivningar övrigt                             |            | -419 097                          | -186 808                          |
| <b>Summa avskrivningar</b>                       |            | <b>-1 151 505</b>                 | <b>-919 216</b>                   |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |            | <b>43 750</b>                     | <b>62 695</b>                     |
| Ränteintäkter                                    |            | 14 487                            | 0                                 |
| Räntekostnader på fastighetslån                  |            | -383 086                          | -358 134                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -19 779                           | 0                                 |
| <b>Summa kapitalnetto</b>                        |            | <b>-388 378</b>                   | <b>-358 134</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-344 628</b>                   | <b>-295 439</b>                   |
| Skatt på årets resultat                          |            | -3 101                            | 0                                 |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-347 729</b>                   | <b>-295 439</b>                   |

  
HC Söderström



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2021-08-31</b> | <b>2020-08-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnad                                       | 6          | 39 530 163        | 33 712 985        |
| Mark  | 6          | 15 358 448        | 15 358 448        |
| Pågående arbete                               |            | 0                 | 4 905 000         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>54 888 611</b> | <b>53 976 433</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>54 888 611</b> | <b>53 976 433</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Aktuella skattefordringar                     |            | 107 995           | 30 829            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7          | 58 097            | 55 145            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>166 092</b>    | <b>85 974</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            | 1 337 158         | 3 051 395         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 503 250</b>  | <b>3 137 369</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>56 391 861</b> | <b>57 113 802</b> |

  
Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'HL' and another that appears to be 'Linn'.

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-08-31</b> | <b>2020-08-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Insatskapital                                |            | 30 946 247        | 30 946 247        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 962 200         | 1 782 200         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>32 908 447</b> | <b>32 728 447</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -5 270 782        | -4 795 342        |
| Årets resultat                               |            | -347 729          | -295 439          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-5 618 511</b> | <b>-5 090 781</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>27 289 936</b> | <b>27 637 666</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 13 498 358        | 27 523 692        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>13 498 358</b> | <b>27 523 692</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 15 015 750        | 238 496           |
| Leverantörsskulder                           |            | 74 120            | 1 288 039         |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 81 887            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 431 810           | 425 909           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>15 603 567</b> | <b>1 952 444</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>56 391 861</b> | <b>57 113 802</b> |

  
HL Skanska Fin

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.  
På grund av byte av redovisningssystem kan skillnader i jämförelsetal förekomma.

#### 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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.


#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.



Handwritten signature and initials, possibly reading "HIL" and "Larsen".

**Not 2 Hyresintäkter**

|                         | <b>2020-09-01</b>  | <b>2019-09-01</b>  |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
|                         | <b>-2021-08-31</b> | <b>-2020-08-31</b> |
| Hyresintäkter, bostäder | 207 816            | 206 644            |
| Hyresintäkter, p-plats  | 126 914            | 110 266            |
|                         | <b>334 730</b>     | <b>316 910</b>     |

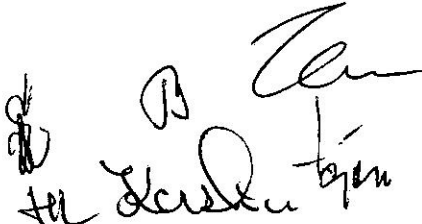
**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                               | <b>2020-09-01</b>  | <b>2019-09-01</b>  |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
|                               | <b>-2021-08-31</b> | <b>-2020-08-31</b> |
| Elavgifter                    | 61 830             | 51 978             |
| Hyresintäkt bredband, ej moms | 164 592            | 164 592            |
| Övriga intäkter               | 5 000              | 13 255             |
|                               | <b>231 422</b>     | <b>229 825</b>     |

*HL* *HL* *HL*  
*HL* *HL* *HL*

**Not 4 Driftskostnader**

|                                | <b>2020-09-01<br/>-2021-08-31</b> | <b>2019-09-01<br/>-2020-08-31</b> |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel              | 94 856                            | 86 652                            |
| Reparationer / Underhåll       | 21 711                            | -11 350                           |
| Trivselåtgärder                | 199                               | 416                               |
| Städkostnader                  | 98 000                            | 98 829                            |
| Hyra av entrémattor            | 15 990                            | 15 712                            |
| Snöröjning/sandning            | 69 152                            | 0                                 |
| Hyresersättningsavgift         | 417                               | 417                               |
| Hisservice/besiktning          | 88 872                            | 86 918                            |
| Reparation tvättstuga          | 20 471                            | 22 502                            |
| Gemensamhetsanläggning         | 179 510                           | 179 510                           |
| Hissreparationer               | 21 612                            | 10 956                            |
| Fastighetsel                   | 206 830                           | 196 585                           |
| Uppvärmning                    | 425 727                           | 395 721                           |
| Vatten och avlopp              | 292 479                           | 370 772                           |
| Avfallshantering               | 85 479                            | 92 094                            |
| Försäkringskostnader           | 95 164                            | 103 712                           |
| Självrisker                    | 15 000                            | 15 000                            |
| Kabel-tv                       | 645                               | 501                               |
| Bredband                       | 166 232                           | 166 232                           |
| Förbrukningsinventarier        | 795                               | 11 090                            |
| Förbrukningsmaterial           | 7 966                             | 7 378                             |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 45 463                            | 0                                 |
|                                | <b>1 952 570</b>                  | <b>1 849 647</b>                  |

  
Handwritten signature and initials, possibly including the name "Lena" and "Hälsningar".

**Not 5 Övriga externa kostnader**



|                               | <b>2020-09-01</b>  | <b>2019-09-01</b>  |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
|                               | <b>-2021-08-31</b> | <b>-2020-08-31</b> |
| Telefoni                      | 3 789              | 4 276              |
| Datorkommunikation            | 1 602              | 0                  |
| Hemsida                       | 4 786              | 4 335              |
| Porto                         | 233                | 29                 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 6 625              | 8 563              |
| Revisionsarvode               | 34 094             | 33 938             |
| Ekonomisk förvaltning         | 62 544             | 65 614             |
| Bankkostnader                 | 4 974              | 3 745              |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 6 040              | 5 920              |
| Övriga poster                 | 5 450              | 61 598             |
| Upprättande av energidekl     | 0                  | 20 000             |
|                               | <b>130 137</b>     | <b>208 018</b>     |

**Not 6 Byggnader och mark**

|   | <b>2021-08-31</b>  | <b>2020-08-31</b> |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 58 230 046         | 58 230 046        |
| Inköp   | 2 063 683          | 0                 |
| Omklassificeringar                              | 4 905 000          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>65 198 729</b>  | <b>58 230 046</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 158 613         | -8 239 397        |
| Årets avskrivningar                             | -1 151 505         | -919 216          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 310 118</b> | <b>-9 158 613</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>54 888 611</b>  | <b>49 071 433</b> |

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|            | <b>2021-08-31</b> | <b>2020-08-31</b> |
|------------|-------------------|-------------------|
| Bredband   | 13 703            | 13 703            |
| Hissavtal  | 28 386            | 26 320            |
| Försäkring | 16 009            | 15 123            |
|            | <b>58 098</b>     | <b>55 146</b>     |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2021-08-31 | Lånebelopp<br>2020-08-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 099362                     | 1,450          | 2021-06-01                | 0                        | 5 750 000                |
| Stadshypotek 140494                     | 1,390          | 2021-12-01                | 5 750 000                | 5 750 000                |
| Stadshypotek 157844                     | 1,530          | 2022-01-30                | 5 528 250                | 5 586 750                |
| Stadshypotek 260625                     | 1,390          | 2023-03-30                | 5 151 692                | 5 206 688                |
| Stadshypotek 281006                     | 1,530          | 2023-06-01                | 1 843 750                | 1 968 750                |
| Stadshypotek 286463                     | 1,519          | 2022-06-30                | 3 500 000                | 3 500 000                |
| Stadshypotek 371005                     | 0,980          | 2023-06-01                | 5 740 416                | 0                        |
| Stadshypotek 317469                     | 0,950          | 2022-10-30                | 1 000 000                | 0                        |
|   |                |                           | <b>28 514 108</b>        | <b>27 762 188</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 15 015 750               | 143 856                  |

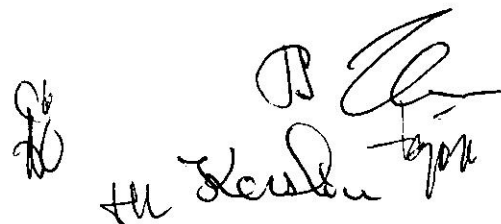
Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 14 778 250 kr

Planerad amortering på lån kommande räkenskapsår (ingår i lån som förfaller): 296 000 kr

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2021-08-31     | 2020-08-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 30 892         | 31 748         |
| Revision                        | 33 400         | 33 400         |
| Fastighetsel                    | 14 357         | 12 347         |
| Fjärrvärme                      | 9 536          | 8 830          |
| Avfallskostnader                | 14 449         | 14 349         |
| Vatten- och avlopp              | 51 877         | 50 341         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 277 299        | 274 896        |
|                                 | <b>431 810</b> | <b>425 911</b> |

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and smaller initials on the left.

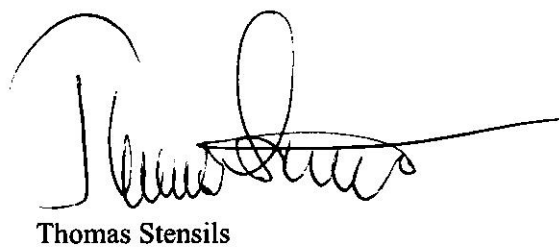
**Not 10 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2021-08-31</b> | <b>2020-08-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 854 000        | 27 854 000        |
|                        | <b>27 854 000</b> | <b>27 854 000</b> |

Vaxholm 2021-01-11



Kjell Jansson



Thomas Stensils



Kerstin Trägårdh



Joar Gustafsson




Henrik Larsson



Åsa Öhman

Min revisionsberättelse har lämnats 11 januari 2022



Johan Bergström  
Revisor, auktoriserad  
Ekonomihuset Revision i Österåker AB



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Västan 1

Org.nr 769611-0894

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västan 1 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västan 1 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Österskär den 11 januari 2022



---

Johan Bergström  
Auktoriserad revisor