

Årsredovisning

2023-09-01-2024-08-31



Brf Västan 1

Org nr 769611-0894

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västan 1, med säte i Vaxholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-08

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Västan 1 i Vaxholms kommun 2004-11-11 till ett sammanlagt anskaffningsvärde av 51 348 873 kronor. I förvärvet ingick även fastigheterna Västan 2, Storskär 1 och Norrskär 2, på vilka parkeringsanläggningen är belägen. Dessa utgör en del av den gemensamhetsanläggning som inrättades av Fastighetsbildningsmyndigheten 1985 (Dnr AB2:143-83-4).

Fastigheten Västan 1 består av 5 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 52 bostadsrätter och 2 hyresrätter samt 10 friliggande förrådsbyggnader med en yta på ca 250 kvm. Den totala boytan är 3507 kvm varav 3 451kvm är bostadsrättsyta. Tomtmarken (Västan 2, Storskär 1 och Norrskär 2) uppgår till 7025 kvm. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser samt 5 platser för gäster. Föreningens mark (gräsytor, tre parkeringsytor och anslutande vägar inom området med belysning) utgör en gemensamhetsanläggning Vaxön ga:4. Denna administreras genom ett anläggningsbeslut (Akt nr 0187-85/16:1) av Kullaskogens samfällighet i vars styrelse föreningen inte haft säte de senaste budgetåren.

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

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för 2024 är 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 76 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 47 000 000 kr och markvärde 29 000 000 kr.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2004-10-05

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan upprättades 2014 och avser tiden fram till 2033.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Vaxön ga:4. Kullaskogens samfällighet förvaltar drift och underhåll för de sektioner som anges i anläggningsbeslutet (Akt 0187-85/16:1) samt en föreningslokal.

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 Ett VVS AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2025-08-31.

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, samt utgift enligt andelstal för gemensamhetsanläggningen. Årsavgiften uppgår till 951 kr/kvm bostadsrättsyta 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 ordinarie föreningsstämma, som avhölls 2024-02-15.

Kjell Jansson	ordförande/sekreterare, husvärd
Kerstin Trägårdh	ledamot, kassör, husvärd
Magnus Thalín	ledamot, husvärd
Thomas Stensils	ledamot, brandskyddsansvarig, husvärd
Åsa Öhman	ledamot, ekonomi

Styrelsens sammansättning och mandatperioder från och med föreningsstämman 2024-02-15.

Kjell Jansson	ordförande/sekreterare, husvärd, mandatperiod ett (1) år
Kerstin Trägårdh	ledamot, kassör, husvärd, mandatperiod två (2) år
Magnus Thalín	ledamot, husvärd, mandatperiod två (2) år
Thomas Stensils	ledamot, brandskyddsansvarig, husvärd, mandatperiod ett (1) år
Åsa Öhman	ledamot, ekonomi, mandatperiod ett (1) år

Revisorer

Johan Bergström
Ekonomihuset i Österåker AB (org.nr. 556460-4030).

Valberedning

Ivy Breton Bruning, sammankallande, och Kari Edelberger.



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	2019-2020	Solna Högtrycksspolning AB
Ombyggnad av alla hustak (pannor, innertak)	2019-2020	GH Johansson AB, Plåtslagaren, Stoft AB
Planering av utflyttning av avfallskärnen i husen kommun	2022 ff	Roslagsvatten AB, Vaxholms
Brandsäkerhetskontroll och byte av rökluckor	2021	Brandsäkra AB
OVK-besiktning	2022	Engi AB
Ommålning av trapphus och fönster samt byte av trapphusarmatur	2022	Klings Måleri AB

Garantibesiktning ska genomföras under 2024. Inga planerade underhållsarbeten har utförts under budgetåret. Detta med hänsyn till ökade kostnader för drift-, låne- och kreditkostnader. Av årsmötet beslutad upphandling av ökat skalskydd med nytt nyckelsystem samt inbrottsskydd har därför uppskjutits med hänsyn till kostnadsläget.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Årsstämman hölls i februari 2024. I juni 2024 hölls en extra stämma för fastställande av nya andelstal. Anledningen härtill var omvandling av en tidigare hyresrätt till bostadsrätt. Bakgrunden till omvandlingen var ett domstolsutslag för avhysning av hyresgäst.

Under verksamhetsåret har avgiftshöjning skett vid två tillfällen. Dels en efter tidigare beslut med 5 %. Dels en andra höjning med 10 % från och med maj månad. Bakgrunden härtill är de ökade drifts- och räntekostnaderna.

Handläggningen av föreningens avfallshantering, som påbörjades under 2020, har fortsatt under verksamhetsåret. Kommunen har omprövat sitt första beslut och efter grannhörande åter meddelat bygglov. Även detta beslut har dock överklagats till mark- och miljööverdomstolen. Dom har inte meddelats under budgetåret.

Plan- och bygglagen ändrades i maj 2020, i enlighet med ett EU-direktiv, att fastighetsägare och samfällighetsföreningar måste förbereda för elbilsladdning från och med 2025. Föreningen har därför försäkrat sig om och sökt statsbidrag hos Naturvårdsverket, vilket beviljats med dryga 900 000 kronor för anläggningskostnaderna. Det är dock Kullaskogens samfällighet som tekniskt och ekonomiskt förvaltar alla p-platser och därmed är ansvarig för att uppfylla lagkraven. Bekymret för bostadsrättsföreningen är att inte ha någon representation i samfällighetens styrelse och därmed begränsad möjlighet påverka dess beslut. I samband med samfällighetens årsstämma april 2024 fick föreningen stämmans beslut om att delta som adjungerad i samfällighetens styrelsemöten, dock utan rösträtt. Denna ordning strider dock mot samfällighetens stadgar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår fuktskadekontroll av Anticimex. En sådan kontroll genomfördes i december 2023.

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	Ett VVS 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 i Österåker AB
Städning, trapphus	PZ Städ AB
Tvättmaskiner/ Torktumlare/mangel	Electrolux AB
Vatten och avfallshantering	Roslagsvatten AB

Styrelsen har fortsatt sitt granskande arbete av ingångna leverantörsavtal för att uppnå kostnadseffektivitet. Detsamma gäller vid omsättning av föreningens banklån. Övriga i Underhållsplanen upptagna åtgärder, t ex hissar och tvättstugor, har skjutits fram då kostnaderna för det löpande underhållet alltjämt bedömts som rimliga.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut den 31 augusti 71 (70) medlemmar. Fyra överlåtelse har skett under räkenskapsåret (tre st föregående år) samt en ombildning till bostadsrätt.



Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	3 593	3 388	3 217	3 225
Resultat efter finansiella poster	-1 189	-853	-2 075	-345
Balansomslutning	55 364	54 361	55 591	56 392
Soliditet (%)	46,05	44,82	45,36	48,39
Skuldränta (%)	2,63	1,79	1,14	1,38
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	951	870	824	824
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 302	8 377	8 452	8 131
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 437	8 648	8 726	8 394
Sparande per kvm (kr/kvm)	-11	149	210	229
Räntekänslighet (%)	8,86	9,63	10,25	9,86
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	394	349	310	264
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,49	82,08	83,00	83,62

Från och med 2023/2024 är årsavgift/kvm per bostadsrätt beräknad på 3 451 kvm och tidigare år beräknad på total boyta 3 507 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnaden för värme och vatten ingår i avgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror på att avgifterna inte täcker avskrivningarna. Dessa påverkar inte kassaflödet och föreningen har ett positivt kassaflöde. Föreningen har under året sålt en ombildad hyresrätt och fått in likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 946 247		708 996	-6 440 500	-852 765	24 361 978
Ökning av insatskapital	495 251	1 824 749				2 320 000
Disposition av föregående års resultat:			-45 917	-806 848	852 765	0
Årets resultat					-1 188 507	-1 188 507
Belopp vid årets utgång	31 441 498	1 824 749	663 079	-7 247 348	-1 188 507	25 493 471

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 247 349
årets förlust	-1 188 507
	-8 435 856

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	228 000
i ny räkning överföres	-8 663 856
	-8 435 856

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



Resultaträkning

Not

2023-09-01
-2024-08-31

2022-09-01
-2023-08-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter		3 287 228	3 050 118
Hysesintäkter	2	305 917	338 032
Övriga rörelseintäkter	3	297 312	328 102
Summa nettoomsättning		3 890 457	3 716 252

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-261 977	-61 520
Periodiskt underhåll		0	-273 917
Driftskostnader	4	-2 359 217	-2 227 022
Administrationskostnader	5	-338 998	-137 743
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-94 785	-94 445
Fastighetsskatt/avgift		-88 020	-85 806
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 142 997	-2 880 453

Avskrivning byggnad		-732 408	-732 408
Avskrivningar övrigt		-419 097	-419 097
Summa avskrivningar		-1 151 505	-1 151 505

Resultat före finansiella poster		-404 045	-315 706
---	--	-----------------	-----------------

Ränteintäkter		1 543	458
Räntekostnader på fastighetslån		-785 231	-537 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-774	-103
Summa kapitalnetto		-784 462	-537 059

Resultat efter finansiella poster		-1 188 507	-852 765
--	--	-------------------	-----------------

Årets resultat		-1 188 507	-852 765
-----------------------	--	-------------------	-----------------

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad

6

36 075 648

37 227 153

Mark

6

15 358 448

15 358 448

Summa materiella anläggningstillgångar

51 434 096

52 585 601

Summa anläggningstillgångar

51 434 096

52 585 601

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar

109 030

108 420

Övriga fordringar

105 841

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

89 314

67 513

Avräkningskonto förvaltare

2 782 613

731 134

Summa kortfristiga fordringar

3 086 798

907 067

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

672 961

672 961

Summa kortfristiga placeringar

672 961

672 961

Kassa och bank

170 313

195 300

Summa omsättningstillgångar

3 930 072

1 775 328

SUMMA TILLGÅNGAR

55 364 168

54 360 929

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		33 266 247	30 946 247
Fond för yttre underhåll		663 079	708 996
Summa bundet eget kapital		33 929 326	31 655 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 247 349	-6 440 501
Årets resultat		-1 188 507	-852 765
Summa fritt eget kapital		-8 435 856	-7 293 266
Summa eget kapital		25 493 470	24 361 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 185 900	27 772 358
Summa långfristiga skulder		8 185 900	27 772 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	20 930 208	1 606 250
Leverantörsskulder		15 930	30 819
Övriga skulder		132 882	85 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	605 778	503 719
Summa kortfristiga skulder		21 684 798	2 226 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 364 168	54 360 929

Kassaflödesanalys

Not

2023-09-01
-2024-08-31

2022-09-01
-2023-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 188 507

-852 765

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 151 505

1 151 505

Förändring skatteskuld/fordran

2 214

3 780

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-34 788

302 520

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

-18 632

-6 654

Förändring av kortfristiga fordringar

-128 252

-681 098

Förändring av leverantörsskulder

-14 889

-189 266

Förändring av kortfristiga skulder

19 489 510

-11 815 067

Kassaflöde från den löpande verksamheten

19 292 949

-12 389 565

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

2 320 000

0

Förändring av långfristiga skulder

-19 586 458

11 629 608

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-17 266 458

11 629 608

Årets kassaflöde

2 026 491

-759 957

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

926 435

1 686 392

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 952 926

926 435

Löpen 4

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

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:

Byggnad: 2,04%

Värme/ventilation: 4%

Fastighetsförbättringar: 3,33-4%

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Apren

Nyckeltalsdefinitioner

Not 2 Hyresintäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Hyresintäkter, bostäder	192 975	221 555
Hyresintäkter, p-plats	113 084	116 477
Hyres- och avgiftsbortfall	-142	0
	305 917	338 032

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Elavgifter	105 841	111 251
Hyresintäkt bredband, ej moms	163 511	164 592
Övriga intäkter	27 961	2 930
Elprisstöd	0	49 330
	297 313	328 103

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel	97 255	90 371
Trivselåtgärder	856	885
Städkostnader	98 762	98 000
Hyra av entrémattor	17 420	16 648
Snöröjning/sandning	69 943	69 504
Hyresersättningsavgift	417	417
Hisservice/besiktning	117 164	102 429
Gemensamhetsanläggning	177 010	179 510
Fastighetsel	256 095	327 262
Uppvärmning	681 573	547 488
Vatten och avlopp	445 058	349 858
Avfallshantering	108 089	107 769
Försäkringskostnader	113 978	107 968
Kabel-tv	1 154	954
Bredband	166 232	167 854
Förbrukningsinventarier	1 730	4 389
Förbrukningsmaterial	199	16 011
Systematiskt brandskyddsarbete	6 281	39 705
	2 359 216	2 227 022



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Telefoni	103	0
Datorkommunikation	3 737	2 107
Porto	6 164	3 924
Föreningsgemensamma kostnader	9 938	10 599
Revisionsarvode	35 500	34 538
Ekonomisk förvaltning	78 575	67 522
Bankkostnader	5 096	4 023
Konsultarvoden	45 000	0
Juridisk konsultation	125 205	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 200	4 133
Övriga poster	23 481	10 896
	338 999	137 742

Not 6 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	65 198 729	65 198 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 198 729	65 198 729
Ingående avskrivningar	-12 613 128	-11 461 623
Årets avskrivningar	-1 151 505	-1 151 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 764 633	-12 613 128
Utgående redovisat värde	51 434 096	52 585 601

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Bredband	13 853	13 853
Hissavtal	35 422	33 255
Försäkring	19 128	18 339
Medlemsavgift	2 067	2 067
Brandskydsarbete	18 844	
	89 314	67 514

Handwritten signature

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek, 418092	0,90	2024-12-01	5 750 000	5 750 000
Stadshypotek, 434543	1,07	2025-01-30	5 499 000	5 499 000
Stadshypotek, 4696400	3,68	2026-03-30	1 343 750	1 368 750
Stadshypotek, 496263	3,41	2025-06-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek, 525960	3,81	2024-10-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek, 578172	3,85	2025-03-30	4 986 704	5 041 700
Stadshypotek, 595302	3,99	2027-06-01	1 468 750	1 593 750
Stadshypotek, 595303	3,99	2027-06-01	5 567 904	5 625 408
			29 116 108	29 378 608
Kortfristig del av långfristig skuld			20 930 208	13 498 358

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: 20 735 704 kr

Planerad amortering på lån kommande räkenskapsår (54 996 kr ingår i lån som förfaller): 249 500 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

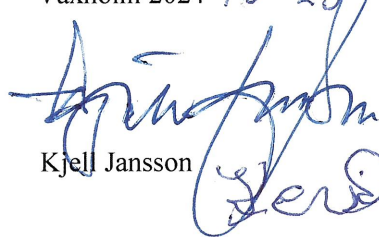
	2024-08-31	2023-08-31
Räntekostnader	72 346	68 187
Revision	35 000	34 000
Fastighetsel	14 146	13 650
Fjärrvärme	10 901	10 242
Avfallskostnader	17 683	18 865
Vatten- och avlopp	83 363	62 681
Förutbetalda avgifter och hyror	294 352	290 574
Ekonomisk förvaltning	0	5 520
Fastighetsskötsel	8 044	0
	535 835	503 719

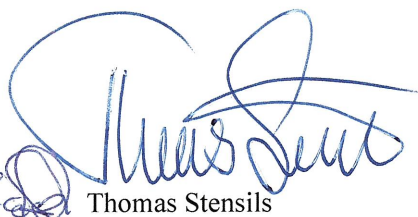


Not 10 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	29 757 000	29 757 000
	29 757 000	29 757 000

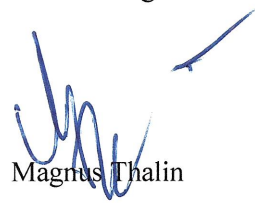
Vaxholm 2024-10-23


Kjell Jansson

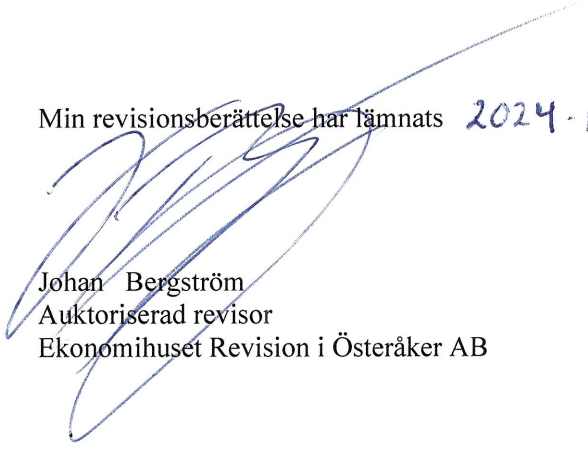

Thomas Stensils

Kerstin Trägårdh


Åsa Öhman


Magnus Thalin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-29


Johan Bergström
Auktoriserad revisor
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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

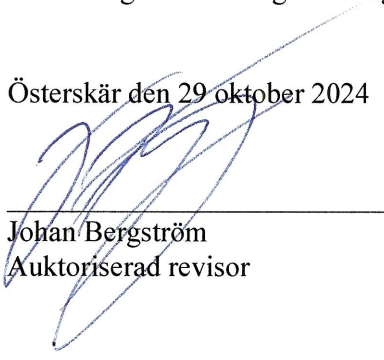
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 29 oktober 2024



Johan Bergström
Auktoriserad revisor