

# Årsredovisning

för

## Brf Västan 1

769611-0894

Räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

Styrelsen för Brf Västan 1, med säte i Vaxholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 parkeringsytor och anslutande vägar inom området), 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 under budgetåret.

### 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 Ett VVS AB (Vaxholms Värmeservice AB efter sammanslagning och namnbyte 2022). Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2024-08-31.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

## 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 870 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 sammanställning fram till ordinarie föreningsstämma, sm avhölls den 15 februari 2023.

Kjell Jansson	ordförande/sekreterare, husvärd
Henrik Larsson	ledamot, husvärd
Kerstin Trägårdh	ledamot, kassör, husvärd
Magnus Thalín	ledamot, husvärd
Thomas Stensils	ledamot, brandskyddsansvarig, husvärd
Åsa Öhman	ledamot, ekonomi
Erik Grundén	suppleant

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma den 15 februari 2023

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

### Revisorer

Johan Bergström  
Ekonomihuset Revision i Österåker AB

### Valberedning

Ivy Breton Bruning

*Johan Bergström*

*Åsa Öhman* *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	Valtentuna 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
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
<u>Under budgetåret genomfört/slutfört underhåll</u>		
Ommålning av trapphus och fönster samt byte av trapphusarmatur	2022	Klings Måleri AB

Under hösten 2022 avslutades ommålningen av fastigheternas trapphus med besiktning och godkännande. Garantibesiktning kommer att ske under 2024. Därefter har inga planerade underhållsarbeten utförts under budgetåret. Detta med hänsyn till stora kostnadsökningar för drift, och för ökade låne- och kreditkostnader.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Årsstämman hölls i februari 2023, denna gång i föreningsstugan efter de senaste årens digitala stämmor. I november 2022 hölls även ett informationsmöte kring de färdigrenoverade trapphusen, planerad avgiftshöjning samt föreningskrav på representation i styrelse för Kullaskogens samfällighet.

Under hösten 2022 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning i två steg. Den första höjningen genomfördes med 5 % från och med årsskiftet 2022/2023. Den andra höjning om 5 % avvaktades för utvärdering av kostnadsutvecklingen under verksamhetsåret. Den genomfördes i mars 2023.

Handläggningen av föreningens avfallshantering, som påbörjades under 2020, har fortsatt under verksamhetsåret. Dels överklagades kommunens bygglov av enskilda fastighetsägare, som medförde en utdragen juridisk process, dels vilade bygglovet på oriktig grund, vilket var ofördelaktigt för föreningen. Kommunen har därför meddelat att de kommer att ompröva sitt beslut enligt Plan och bygglagen.

Föreningens styrelse har under året inhämtat kunskap och deltagit i informationsmöten kring anläggning av laddstolpar för el- och hybridfordon. Bland annat har Boverket i maj 2020 infört lagkrav om att flerfamiljsfastigheter måste förbereda för elbilsaddning. Det har i flera år varit möjligt att få ekonomiskt bidrag för laddpunkter. Det är dock Kullaskogens samfällighet som tekniskt och ekonomiskt förvaltar alla p-platser. Bekymret för bostadsrättsföreningen har varit att inte ha någon representation vare sig i samfällighetens styrelse eller i den arbetsgrupp för laddinfrastruktur som bildats. Det har bland annat medfört att föreningen saknat information från samfällighetens styrelse om planerade åtgärder. Först efter samfällighetens årsstämma i april 2023 fick föreningen inbjudan delta i samfällighetens arbetsgrupp. Arbetsgruppen uppdrag är att inhämta tekniskt och ekonomiskt samt juridiskt underlag för beslut om inrättandet av laddpunkter för el- och hybridfordon. Förslag till beslut fattas sedan vid en extra föreningsstämma inom Kullaskogens samfällighet.

Arbetsgruppen uppdrag är att inhämta tekniskt och ekonomiskt samt juridiskt underlag för beslut om inrättandet av laddstolpar för el- och hybridfordon.  
Förslag till beslut fattas sedan vid en extra föreningsstämma inom Kullaskogens samfällighet.  
Bostadsrättsföreningen, som från och med 2025 har ett lagligt krav att tillhandahålla möjligheter till laddning, kommer att fatta beslut vid sin extrastämma så snart underlag från Kullaskogens samfällighet tillhandahållits.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår fuktskadekontroll av Anticimex. En sådan kontroll skulle ha genomförts under våren 2023, men försköts av entreprenören till 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 (fd 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
Marsköttsel, 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 under verksamhetsåret 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 alltför bedömts som rimliga.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut den 31 augusti 70 (69 fg år) medlemmar. Tre överlåtelse har skett under räkenskapsåret (tre st föregående år). Två medlemmar har beviljats tidsbegränsad rätt till andrahandsuthyrning. Föreningen upplåter alltför tre lägenheter med hyresrätt till enskilda personer.

*Janne Lervik*

*DL* *ST*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	3 388	3 217	3 225	3 207
Resultat efter finansiella poster	-853	-2 075	-345	-295
Balansomslutning	54 361	55 591	56 392	57 114
Soliditet (%)	44,82	45,36	48,39	48,39
Fastighetslån kr/kvm	8 377	8 452	8 131	7 916
Skuldränta (%)	1,79	1,14	1,38	1,21
Årsavgift kr/kvm	870	824	824	824

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	30 946 247	2 142 200	-5 798 510	-2 075 194	<b>25 214 743</b>
Disposition av föregående års resultat:		-1 433 204	-641 990	2 075 194	<b>0</b>
Årets resultat				-852 765	<b>-852 765</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 946 247</b>	<b>708 996</b>	<b>-6 440 500</b>	<b>-852 765</b>	<b>24 361 978</b>

*Kim Svedin*

*[Handwritten initials]*

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 440 501
årets förlust	-852 765
	<b>-7 293 266</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	228 000
ianspråkstagande fond för yttre underhåll	-273 917
i ny räkning överföres	-7 247 349
	<b>-7 293 266</b>

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

*Tom Keskitalo*

*ES*  
*AK*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		3 050 118	2 890 524
Hysesintäkter	2	338 032	326 138
Övriga rörelseintäkter	3	328 102	266 058
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 716 252</b>	<b>3 482 720</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-9 894	-2 700
Periodiskt underhåll		-273 917	-1 661 204
Driftskostnader	4	-2 278 648	-2 057 249
Administrationskostnader	5	-137 743	-161 084
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-94 445	-95 803
Fastighetsskatt/avgift		-85 806	-82 026
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 880 453</b>	<b>-4 060 066</b>
Avskrivning byggnad		-732 408	-732 408
Avskrivningar övrigt		-419 097	-419 097
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 151 505</b>	<b>-1 151 505</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-315 706</b>	<b>-1 728 851</b>
Ränteintäkter		458	0
Räntekostnader på fastighetslån		-537 414	-346 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103	-240
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-537 059</b>	<b>-346 343</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-852 765</b>	<b>-2 075 194</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-852 765</b>	<b>-2 075 194</b>

*Tom Leckin*

*ST*  
*KL*  
*W*



## Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	6	37 227 153	38 378 658
Mark	6	15 358 448	15 358 448
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 585 601</b>	<b>53 737 106</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**52 585 601**      **53 737 106**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	-142
Aktuella skattefordringar		108 420	107 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	67 513	59 801
Avräkningskonto förvaltare		731 134	752 253
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>907 067</b>	<b>919 907</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		672 961	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>672 961</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

195 300      934 139

#### Summa omsättningstillgångar

**1 775 328**      **1 854 046**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**54 360 929**      **55 591 152**

*h:m Kevlin*

*W*  
*W*

## Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Insatskapital		30 946 247	30 946 247
Fond för yttre underhåll		708 996	2 142 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 655 243</b>	<b>33 088 447</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-6 440 501	-5 798 511
Årets resultat		-852 765	-2 075 194
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 293 266</b>	<b>-7 873 705</b>

**Summa eget kapital** 24 361 977 25 214 742

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	27 772 358	16 142 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 772 358</b>	<b>16 142 750</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	1 606 250	13 498 358
Leverantörsskulder		30 819	220 085
Aktuella skatteskulder		85 806	82 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	503 719	433 191
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 226 594</b>	<b>14 233 660</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 54 360 929 55 591 152

*Jan Lersjö*

*SB*

*AS*  
*K*

## Kassaflödesanalys

Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-852 765	-2 075 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 151 505	1 151 505
Förändring skatteskuld/fordran	3 780	139
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>302 520</b>	<b>-923 550</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-6 654	142
Förändring av kortfristiga fordringar	-681 098	-1 704
Förändring av leverantörsskulder	-189 266	145 965
Förändring av kortfristiga skulder	-11 815 067	-1 516 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 389 565</b>	<b>-2 295 159</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	11 629 608	2 644 392
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>11 629 608</b>	<b>2 644 392</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-759 957</b>	<b>349 233</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 686 392	1 337 158
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>926 435</b>	<b>1 686 391</b>

*Tommy Lersjö*

*SL*

*ST*  
*KL*

## 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:

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.

*björn Kevä*

*JS*  
*JS* ✓

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Not 2 Hyresintäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Hyresintäkter, bostäder	221 555	209 030
Hyresintäkter, p-plats	116 477	117 108
	<b>338 032</b>	<b>326 138</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Elavgifter	111 251	99 414
Hyresintäkt bredband, ej moms	164 592	164 592
Övriga intäkter	2 930	2 053
Elprisstöd	49 330	0
	<b>328 103</b>	<b>266 059</b>

*Tom Skerfve*

*10* *10*

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel	90 371	88 374
Reparationer / Underhåll	213	36 966
Trivselåtgärder	885	0
Städkostnader	98 000	98 000
Hyra av entrémattor	16 648	16 132
Snöröjning/sandning	69 504	71 375
Hysesersättningsavgift	417	417
Hisservice/besiktning	102 429	93 974
Reparation tvättstuga	35 131	18 436
Gemensamhetsanläggning	179 510	119 300
Hissreparationer	16 282	23 915
Fastighetsel	327 262	294 848
Uppvärmning	547 488	458 803
Vatten och avlopp	349 858	333 192
Avfallshantering	107 769	98 316
Försäkringskostnader	107 968	97 376
Kabel-tv	954	791
Bredband	167 854	169 868
Förbrukningsinventarier	4 389	463
Förbrukningsmaterial	16 011	14 459
Systematiskt brandskyddsarbete	39 705	22 245
	<b>2 278 648</b>	<b>2 057 250</b>

*topm Kerstin*

*Su  
10* *U*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Datorkommunikation	2 107	1 715
Porto	3 924	1 558
Föreningsgemensamma kostnader	10 599	10 375
Revisionsarvode	34 538	33 750
Ekonomisk förvaltning	67 522	65 116
Bankkostnader	4 023	25 305
Medlems-/föreningsavgifter	4 133	6 110
Övriga resekostnader	0	1 835
Övriga poster	10 896	15 319
	<b>137 742</b>	<b>161 083</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	65 198 729	65 198 729
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65 198 729</b>	<b>65 198 729</b>
Ingående avskrivningar	-11 461 623	-10 310 118
Årets avskrivningar	-1 151 505	-1 151 505
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 613 128</b>	<b>-11 461 623</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 585 601</b>	<b>53 737 106</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Bredband	13 853	13 703
Hissavtal	33 255	29 825
Försäkring	18 339	16 273
Medlemsavgift	2 067	0
	<b>67 514</b>	<b>59 801</b>

*Tommy Karlsson*

*SH  
10* *JS* *V*

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek, 260625	1,28	2023-03-30	0	5 096 696
Stadshypotek, 281006	1,51	2023-06-01	0	1 718 750
Stadshypotek, 317469	0,95	2022-10-30	0	1 000 000
Stadshypotek, 371005	0,98	2023-06-01	0	5 682 912
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, 460931	1,64	2024-03-30	1 368 750	0
Stadshypotek, 496263	3,41	2025-06-30	3 500 000	0
Stadshypotek, 525960	3,81	2024-10-30	1 000 000	0
Stadshypotek, 578172	3,85	2025-03-30	5 041 700	1 393 750
Stadshypotek, 595302	3,99	2027-06-01	1 593 750	3 500 000
Stadshypotek, 595303	3,99	2027-06-01	5 625 408	0
			<b>29 378 608</b>	<b>29 641 108</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 606 250	13 498 358

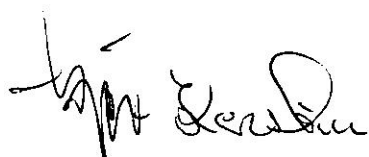
Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

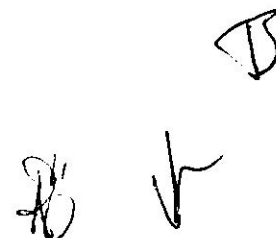
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 1 368 750kr

Planerad amortering på lån kommande räkenskapsår (ingår i lån som förfaller): 262 500 kr

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader	68 187	42 835
Revision	34 000	33 400
Fastighetsel	13 650	10 257
Fjärrvärme	10 242	9 364
Avfallskostnader	18 865	17 698
Vatten- och avlopp	62 681	56 278
Förutbetalda avgifter och hyror	290 574	263 358
Ekonomisk förvaltning	5 520	0
	<b>503 719</b>	<b>433 190</b>



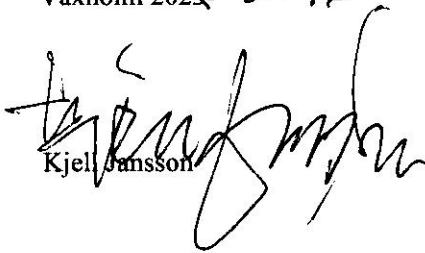


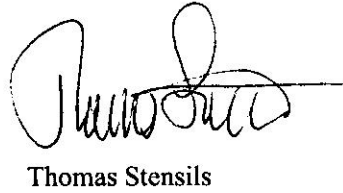


**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	29 757 000 29 757 000	29 757 000 29 757 000

Vaxholm 202~~3~~<sup>4</sup>-01-16

  
Kjell Jansson

  
Thomas Stensils

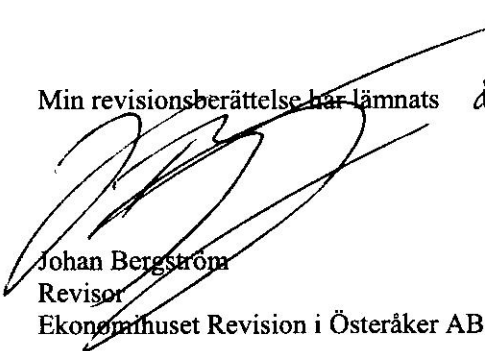
  
Kerstin Trägårdh

~~Henrik Larsson~~ FEL

  
Åsa Öhman

  
Magnus Thalin

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 januari 2024

  
Johan Bergström  
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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023-08-31 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 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 revisionsred 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. Risker 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, 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 2022-09-01 - 2023-08-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

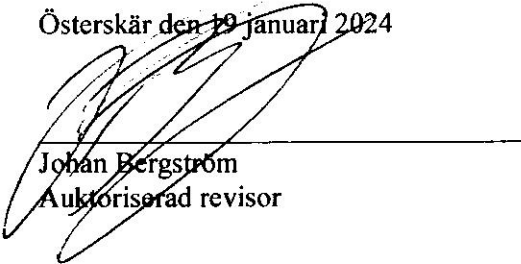
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 19 januari 2024



---

Johan Bergström  
Auktoriserad revisor

# 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.

---