

Årsredovisning

för

Brf Västan 1

Org.nr 769611-0894

Räkenskapsåret

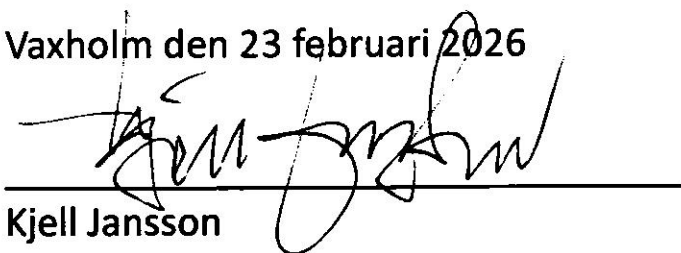
2024-09-01 – 2025-08-31

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Västan 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 22 januari 2026. Föreningsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vaxholm den 23 februari 2026



Kjell Jansson

Styrelsen för Brf Västan 1, med säte i Vaxholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 53 bostadsrätter och 1 hyresrätt samt 10 friliggande förrådsbyggnader med en yta på ca 250 kvm. Den totala boytan är 3507 kvm varav 3451 kvm 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.

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 2025 är 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 75 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr och markvärdet 25 000 000 kr.

Ekonomisk plan

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

TS
L
sk
10

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 haft avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Från och med den 1 januari 2026 kommer den ekonomiska förvaltningen att utföras av Simpleko.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av undercentral för fjärrvärme och vatten samt jourtjänst, med Ett VVS AB.

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.

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.

TS
AK

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma, som avhölls 2024-12-16.

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

Styrelsens sammansättning och mandatperioder från och med föreningsstämman 2024-12-16.

Kjell Jansson	ordförande, mandatperiod två (2) år
Karina Wallin	ledamot, mandatperiod två (2) år
Thomas Stensils	ledamot, mandatperiod ett (1) år
Carina Larsson	ledamot, mandatperiod ett (1) år
Åsa Öhman	ledamot, mandatperiod ett (1) år
Jan-Olov Angermund	suppleant, mandatperiod ett (1) år

Revisorer

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

Valberedning

Torun Jonsson.

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 av trapphusmålning	2025	Klings Måleri AB

TS
hjm ww
10

Regelbundna egenkontroller har genomförts jämlikt 26 kap 19 § Miljöbalken. Övriga i Underhållsplanen aktuella åtgärder, t ex hissar och tvättstugor, har skjutits fram då kostnaderna för det löpande underhållet alltjämt bedömts som rimliga. Vid egenkontroll av undercentraler byttes ett expansionskärl samt påträffades en vattenläcka i ett matarrör. Återställandet slutförs under kommande budgetår.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Årsstämman hölls i december 2024. Inga extra stämmor av avhållits, däremot informerar styrelsen via medlemsutskick regelbundet.

Under våren 2025 ombildades en hyresrätt på Kulladalsvägen 17 och därmed beräknades nya andelstal fram, vilket medförde en sänkning av årsavgiften för samtliga medlemmar. I samband med överlåtelsen i augusti 2024 totalrenoverades dess balkong.

Handläggningen av föreningens avfallshantering, som påbörjades under 2020, har haft en rättslig fortsättning under verksamhetsåret. Enskilda fastighetsägare har överklagat Mark- och miljödomstolens, Nacka tingsrätt, dom 2024-10-25 (mål nr O6218-24) till Svea hovrätt, som i sin dom 2024-12-11 ej meddelar prövningstillstånd (mål nr P 15039-24). Bygglovet står därmed fast. I samråd med Roslagsvatten och kommunen kan därmed upplagsplatsen för avfallskärnen projekteras. Nya regler för sortering av hushållsavfall, som träder i kraft första januari 2026, kommer dock att förhålla genomförandet ytterligare.

Med anledning av lagändring 2020, att fastighetsägare och samfällighetsföreningar måste förbereda för elbilsladdning från och med 2025, ansökte Bostadsrättsföreningen, såsom markägare, hos Lantmäteriet omprövning av gällande anläggningsbeslut Vaxön GA:4, sektion 1 och 3. att det även omfattar laddinfrastruktur och laddpunkter för el- och hybridfordon. Lantmäteriets beslut meddelades 28 maj 2025 (Ärende nr AB 23116, akt 0187-2024/3).

I föreningens fastighetsförsäkring ingår fuktskadekontroll av Anticimex. En sådan kontroll utförs vart tredje år och genomfördes senast i december 2023.

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

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet
Ekonomisk förvaltning
El
Fastighetsskötsel
Fjärrvärme
Försäkringar
Hissar
Kabel TV, fiber
Lån, finansiellt stöd
Markskötsel, p-platser mm
Revision
Städning, trapphus
Tvättmaskiner/ Torktumlare/mangel
Vatten och avfallshantering

Brandsäkra AB
Fastum AB
EON (elnät), Skellefteå Kraft AB (el)
Ett VVS AB
EON Värme / Adven Energi
IF och Anticimex
KONE AB
Telenor Sverige AB
Handelsbanken, SHB
Kullaskogens samfällighet
Ekonomihuset i Österåker AB
PZ Städ AB
Electrolux AB
Roslagsvatten AB

Styrelsen har fortsatt sitt granskande arbete av ingångna leverantörsavtal för att uppnå kostnadseffektivitet. Detsamma gäller vid omsättning av föreningens banklån.

TS
Sören
GH

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut den 31 augusti 72 (71) medlemmar. Männen utgör 43 % och kvinnorna 57 % av medlemsgruppen. Åldersmässigt är 48 % över 65 och endast 10 % är yngre än 35 år. Sju överlåtelse har skett under räkenskapsåret (fyra st. föregående år) varav en genom ombildning till bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	3 665	3 593	3 388	3 217
Resultat efter finansiella poster	-1 448	-1 189	-853	-2 075
Balansomslutning	53 681	55 364	54 361	55 591
Soliditet (%)	48,32	46,05	44,82	45,36
Skuldränta (%)	3,14	2,63	1,79	1,14
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	998	951	870	824
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 657	8 302	8 377	8 452
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 781	8 437	8 648	8 726
Sparande per kvm (kr/kvm)	-85	-11	149	210
Räntekänslighet (%)	7,81	8,86	9,63	10,25
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	420	394	349	310
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,90	84,49	82,08	83,00

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.

TS
Sj
2024

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- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 441 498	1 824 749	663 079	-7 247 348	-1 188 507	25 493 471
Ökning av insatskapital	1 755 500	139 500				1 895 000
Disposition av föregående års resultat:			228 000	-1 416 507	1 188 507	0
Årets resultat					-1 448 247	-1 448 247
Belopp vid årets utgång	33 196 998	1 964 249	891 079	-8 663 855	-1 448 247	25 940 224

hän TS
kv
H

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 663 856
årets förlust	-1 448 247
	-10 112 103

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	225 000
i ny räkning överföres	-10 337 103
	-10 112 103

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

TS
L
HO
ent

Resultaträkning	Not	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		3 439 674	3 287 228
Hysesintäkter	2	225 528	305 917
Övriga rörelseintäkter	3	292 859	297 312
Summa nettoomsättning		3 958 061	3 890 457
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-332 217	-261 977
Driftskostnader	4	-2 636 985	-2 359 217
Administrationskostnader	5	-231 925	-338 998
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-96 303	-94 785
Fastighetsskatt/avgift		-93 096	-88 020
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 390 526	-3 142 997
Avskrivning byggnad		-732 408	-732 408
Avskrivningar övrigt		-419 097	-419 097
Summa avskrivningar		-1 151 505	-1 151 505
Resultat före finansiella poster		-583 970	-404 045
Ränteintäkter		7 043	1 543
Räntekostnader på fastighetslån		-870 042	-785 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 278	-774
Summa kapitalnetto		-864 277	-784 462
Resultat efter finansiella poster		-1 448 247	-1 188 507
Årets resultat		-1 448 247	-1 188 507

TS
Kv
Kv

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	34 924 143	36 075 648
Mark	6	15 358 448	15 358 448
Summa materiella anläggningstillgångar		50 282 591	51 434 096

Summa anläggningstillgångar

50 282 591

51 434 096

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		16 197	109 030
Övriga fordringar		82 953	105 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	100 818	89 314
Avräkningskonto förvaltare		490 747	2 782 613
Summa kortfristiga fordringar		690 715	3 086 798

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		672 961	672 961
Summa kortfristiga placeringar		672 961	672 961

Kassa och bank

2 034 903 170 313

Summa omsättningstillgångar

3 398 579

3 930 072

SUMMA TILLGÅNGAR

53 681 170

55 364 168

TS
bjm
2024
2024
2024

Balansräkning

Not

2025-08-31

2024-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		35 161 247	33 266 247
Fond för yttre underhåll		891 079	663 079
Summa bundet eget kapital		36 052 326	33 929 326

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-8 663 856	-7 247 349
Årets resultat		-1 448 247	-1 188 507
Summa fritt eget kapital		-10 112 103	-8 435 856

Summa eget kapital

25 940 223 **25 493 470**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	17 298 358	8 185 900
Summa långfristiga skulder		17 298 358	8 185 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	9 555 250	20 930 208
Leverantörsskulder		143 518	15 930
Övriga skulder		12 390	132 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	731 431	605 778
Summa kortfristiga skulder		10 442 589	21 684 798

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 681 170 **55 364 168**

TJ
S
Kv
P
K

Kassaflödesanalys

Not

2024-09-01
-2025-08-31

2023-09-01
-2024-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 448 247	-1 188 507
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 151 505	1 151 505
Förändring skatteskuld/fordran	5 076	2 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-291 666	-34 788

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	20 734	-18 632
Förändring av kortfristiga fordringar	11 121	-128 252
Förändring av leverantörsskulder	127 588	-14 889
Förändring av kortfristiga skulder	-11 302 510	19 489 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 434 733	19 292 949

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	1 895 000	2 320 000
Förändring av långfristiga skulder	9 112 458	-19 586 458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 007 458	-17 266 458

Årets kassaflöde

-427 275 2 026 491

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 952 926	926 435
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 525 651	2 952 926

TS
Läm
Kv
Rg

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.

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.

TS
LW
L
L

Not 2 Hyresintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Hyresintäkter, bostäder	114 251	192 975
Hyresintäkter, p-plats	111 277	113 084
Hyres- och avgiftsbortfall	0	-142
	225 528	305 917

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Elavgifter	82 953	105 841
Hyresintäkt bredband	164 731	163 511
Övriga intäkter	45 175	27 961
	292 859	297 313

TS kw
76
L
Lj

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Fastighetsskötsel	94 925	97 255
Trivselåtgärder	0	856
Städkostnader	106 375	98 762
Hyra av entrémattor	18 000	17 420
Snöröjning/sandning	136 167	69 943
Hysesersättningsavgift	0	417
Hisservice/besiktning	119 655	117 164
Gemensamhetsanläggning	174 510	177 010
Förrättningskostnad	46 271	0
El	266 709	256 095
Uppvärmning	697 768	681 573
Vatten och avlopp	508 318	445 058
Avfallshantering	125 553	108 089
Försäkring	116 910	113 978
Kabel-tv	0	1 154
Bredband	167 881	166 232
Förbrukningsinventarier	25 797	1 730
Förbrukningsmaterial	6 081	199
Systematiskt brandskyddsarbete	26 066	6 281
	2 636 986	2 359 216

TS
L
B
H
K

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Telefoni	0	103
Datorkommunikation	3 198	3 737
Porto	5 422	6 164
Föreningsgemensamma kostnader	8 438	9 938
Revisionsarvode	36 225	35 500
Ekonomisk förvaltning	78 965	78 575
Bankkostnader	5 568	5 096
Konsultarvoden	50 000	45 000
Juridisk konsultation	8 863	125 205
Medlems-/föreningsavgifter	6 717	6 200
Övriga kostnader	28 530	23 481
	231 926	338 999

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	65 198 729	65 198 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 198 729	65 198 729
Ingående avskrivningar	-13 764 633	-12 613 128
Årets avskrivningar	-1 151 505	-1 151 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 916 138	-13 764 633
Utgående redovisat värde	50 282 591	51 434 096

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Bredband	13 890	13 853
Hissavtal	38 647	35 422
Försäkring	19 556	19 128
Medlemsavgift	1 550	2 067
Brandskyddsarbete	19 800	18 844
Ekonomisk förvaltning	5 978	0
Ränteintäkt	1 397	0
	100 818	89 314

TS
KW
FJ

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-08-31	Lånebelopp 2024-08-31
Stadshypotek, 871798	2,85	2025-09-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek, 815761	2,79	2026-01-30	4 499 000	5 499 000
Stadshypotek, 696400	3,68	2026-03-30	1 318 750	1 343 750
Stadshypotek, 839647	3,08	2027-03-30	4 931 708	4 986 704
Stadshypotek, 595302	3,99	2027-06-01	1 343 750	1 468 750
Stadshypotek, 595303	3,99	2027-06-01	5 510 400	5 567 904
Stadshypotek, 863368	2,82	2028-06-01	5 750 000	5 750 000
Stadshypotek			0	1 000 000
			26 853 608	29 116 108
Kortfristig del av långfristig skuld			9 555 250	20 930 208

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

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 9 317 750 kr
Planerad amortering på lån kommande räkenskapsår 237 500 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

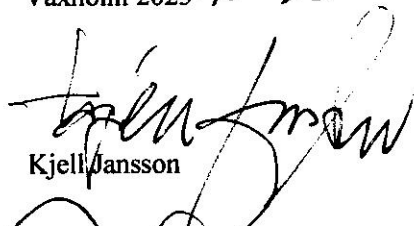
	2025-08-31	2024-08-31
Räntekostnader	102 737	72 346
Revision	35 000	35 000
El	17 400	14 146
Fjärrvärme	15 986	10 901
Avfall	21 485	17 683
Vatten och avlopp	92 180	83 363
Snöröjning	136 167	69 943
Övriga upplupna kostnader	3 180	0
Förutbetalda avgifter och hyror	307 296	294 352
Fastighetsskötsel	0	8 044
	731 431	605 778

TS
RW
EG

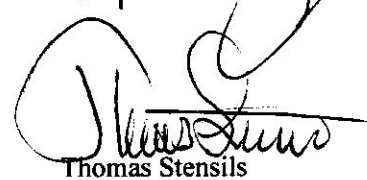
Not 10 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	29 757 000	29 757 000
	29 757 000	29 757 000

Vaxholm 2025-11-30


Kjell Jansson

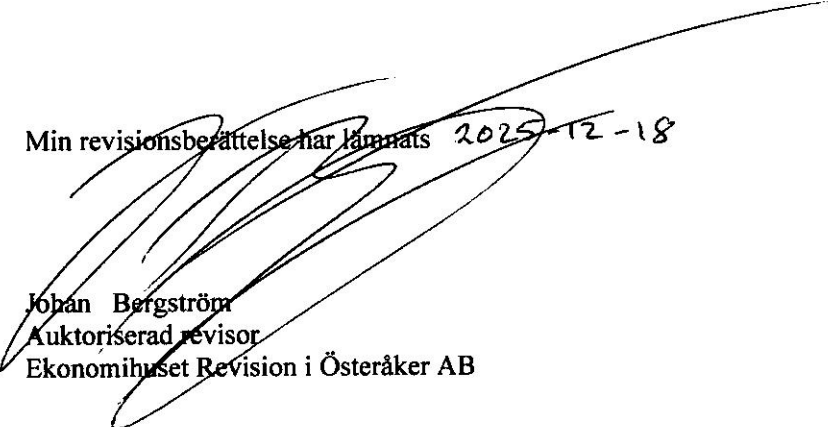

Karina Wallin


Thomas Stensils


Åsa Öhman


Carina Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12-18


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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025-08-31 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 2024-09-01 - 2025-08-31 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:

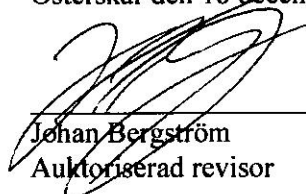
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 18 december 2025



Johan Bergström
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 bostadsrättsens 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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.