

Årsredovisning
för

Brf Västan 1
769611-0894

Räkenskapsåret
2021-09-01 – 2022-08-31

Styrelsen för Brf Västan 1, med säte i Vaxholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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 har säte.

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

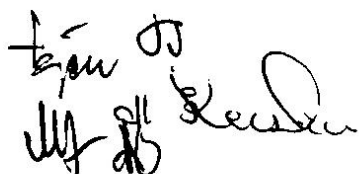
Förvaltning

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). Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2023-08-31.



Föreningens ekonomi

Årsavgifter

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

Avsättning till yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma, som avhölls digitalt den 16 februari 2022.

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

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie digitala föreningsstämma den 16 februari 2022.

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

Revisorer

Johan Bergström
Ekonomihuset Revision i Österåker AB

Valberedning

Göran Ehrngren, sammankallande
Ricardo Breton

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	Vallentuna Driftkontroll AB
Taköversyn (byte av trasiga pannor etc)	2010	
Utredning av tak och undertak	2013 - 2014	Stoft AB
OVK besiktning	2016	Engi AB
Ombyggnad av fjärrvärme och ventilation	2016 - 2017	Hellströms Rör AB
Radonkontroll och sanering	2017 - 2018	ComNet AB, Täby
Energideklaration, kontroll	2019	Basteknik, L. Söderman
Spolning av avloppsstammar och grenledningar	2019-20	Solna Högtrycksspolning AB
Ombyggnad av alla hustak (pannor, innertak)	2019-20	GH Johansson AB, Plåtslagaren, Stoft AB
Planering av utflyttning av avfallskärnen i husen kommun	2022 ff	Roslagsvatten AB, Vaxholms
Brandsäkerhetskontroll och byte av rökluckor	2021	Brandsäkra AB
<u>Under budgetåret genomfört/slutfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
OVK-besiktning	2022	Engi AB
Ommålning av trapphus och fönster samt byte av trapphusarmatur	2022	Klings Måleri AB

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda styrelsemöten. Årsstämman hölls i februari 2022 med hänsyn till rådande pandemi via videolänk och med ett begränsat antal fysiska platser. I oktober 2021 hölls ett Medlemsmöte för allmän information om pågående arbeten i föreningen. En Extra stämma hölls i mars 2022 för beslut i enlighet med 28 § föreningens stadga angående upphandlingen av ommålningsentreprenaden, då den översteg en halv miljon kronor.

Under hösten 2021 påbörjades upphandling av ommålning av föreningens trapphus och samtliga fönster samt byte av trapphusarmatur. I upphandlingen ingick ett rabatterat erbjudande till medlem om ommålning och tätning av den del av lägenhetsfönstren som medlemmen ansvarar för. Uppdraget genomfördes under perioden mars - september 2022. Arbetet med montering av de nya rökluckorna till de fem fastigheterna färdigställdes i juni 2022.

Handläggningen av föreningens avfallshantering, som påbörjades under 2020, har dragit ut på tiden. Dels komplicerades frågan av att också enskilda fastighetsägare omfattades av beslutet om entreprenörens skyddsstopp enligt Arbetsmiljölagen. Dels ock att kommunen, som i maj 2020 meddelat att endast ett förhandsbesked om ny uppställningsplats krävdes, i november 2021 omprövade sitt beslut och krävde en fullständig bygglovsansökan. En sådan ansökan ingavs i april 2022. Kommunen har därtill upplyst om att handläggningstiden för bygglov är lång (en handläggning som kritiserat av JO vid tre tillfällen). Under våren 2022 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll, OVK, med påpekanden om översyn av takfläktarnas mätdon, samt till enskilda medlemmar om åtgärder på köksfläktar och dess anslutning till ventilationssystemet.

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

teju OS
Ulf B. Kullaskoga

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
El	EON (elnät), Skellefteå Kraft AB (el)
Fastighetsskötsel	Eit 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
Markskötsel, p-platser mm	Kullaskogens samfällighet
Revision	Ekonomihuset Revision i Österåker AB
Städning, trapphus	PZ Städ AB
Tvättmaskiner/ Torktumlare/mangel	Electrolux AB
Vatten och avfallshantering	Roslagsvatten AB

Styrelsen har 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 alltjämt bedömts som rimliga.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut den 31 augusti 68 (68 fg år) medlemmar. Ingen bostadsrätt har försålts eller överlåtits på annan familjemedlem under räkenskapsåret (5 st föregående år). Två medlemmar har beviljats tidsbegränsad rätt till andrahandsuthyrning. Föreningen upplåter alltfört tre lägenheter med hyresrätt till enskilda personer.

Lån JS
K. H. K. K.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	3 217	3 225	3 207	3 210
Resultat efter finansiella poster	-2 075	-345	-295	-80
Balansomslutning	55 591	56 392	57 114	52 918
Soliditet (%)	45,36	48,39	48,39	52,79
Fastighetslån kr/kvm	8 452	8 131	7 916	6 986
Skuldränta (%)	1,14	1,38	1,21	1,43
Årsavgift kr/kvm	824	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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 946 247	1 962 200	-5 270 781	-347 729	27 289 937
Disposition av föregående års resultat:		180 000	-527 729	347 729	0
Årets resultat				-2 075 194	-2 075 194
Belopp vid årets utgång	30 946 247	2 142 200	-5 798 510	-2 075 194	25 214 743

TS
TS
TS
TS
TS

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 798 511
årets förlust	-2 075 194
	-7 873 705
behandlas så att	
avsättning till yttre fond	228 000
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-1 661 204
i ny räkning överföres	-6 440 501
	-7 873 705

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

Handwritten signatures and initials:
L. J. B.
M. B.
K. B.

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 890 524	2 890 524
Hysesintäkter	2	326 138	334 730
Övriga rörelseintäkter	3	266 058	231 422
Summa nettoomsättning		3 482 720	3 456 676
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-2 700	-4 125
Periodiskt underhåll		-1 661 204	0
Driftskostnader	4	-2 057 249	-1 952 570
Administrationskostnader	5	-161 084	-130 137
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-95 803	-95 803
Fastighetsskatt/avgift		-82 026	-78 786
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 060 066	-2 261 421
Avskrivning byggnad		-732 408	-732 408
Avskrivningar övrigt		-419 097	-419 097
Summa avskrivningar		-1 151 505	-1 151 505
Resultat före finansiella poster		-1 728 851	43 750
Ränteintäkter		0	14 487
Räntekostnader på fastighetslån		-346 103	-383 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240	-19 779
Summa kapitalnetto		-346 343	-388 378
Resultat efter finansiella poster		-2 075 194	-344 628
Skatt på årets resultat		0	-3 101
Årets resultat		-2 075 194	-347 729

Län 03
UP 9/11
Kerstin

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	38 378 658	39 530 163
Mark	6	15 358 448	15 358 448
Summa materiella anläggningstillgångar		53 737 106	54 888 611
Summa anläggningstillgångar		53 737 106	54 888 611
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-142	0
Aktuella skattefordringar		107 995	107 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	59 801	58 097
Avräkningskonto förvaltare		752 253	0
Summa kortfristiga fordringar		919 907	166 092
Kassa och bank		934 139	1 337 158
Summa omsättningstillgångar		1 854 046	1 503 250
SUMMA TILLGÅNGAR		55 591 152	56 391 861

tepa OS
up till Karsten

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		30 946 247	30 946 247
Fond för yttre underhåll		2 142 200	1 962 200
Summa bundet eget kapital		33 088 447	32 908 447
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 798 511	-5 270 782
Årets resultat		-2 075 194	-347 729
Summa fritt eget kapital		-7 873 705	-5 618 511
Summa eget kapital		25 214 742	27 289 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 142 750	13 498 358
Summa långfristiga skulder		16 142 750	13 498 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 498 358	15 015 750
Leverantörsskulder		220 085	74 120
Aktuella skatteskulder		82 026	81 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	433 191	431 810
Summa kortfristiga skulder		14 233 660	15 603 567
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 591 152	56 391 861

Isma
Uf
Skulder

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

På grund av byte av redovisningssystem kan skillnader i jämförelsetal förekomma.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Komponentindelning

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


Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.



Not 2 Hyresintäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Hyresintäkter, bostäder	209 030	207 816
Hyresintäkter, p-plats	117 108	126 914
	326 138	334 730

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Elavgifter	99 414	61 830
Hyresintäkt bredband, ej moms	164 592	164 592
Övriga intäkter	2 053	5 000
	266 059	231 422

f-
h
u
Kersti

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	-2022-08-31	-2021-08-31
Fastighetsskötsel	88 374	94 856
Reparationer / Underhåll	36 966	21 711
Trivselåtgärder	0	199
Städkostnader	98 000	98 000
Hyra av entrémattor	16 132	15 990
Snöröjning/sandning	71 375	69 152
Hyresersättningsavgift	417	417
Hisservice/besiktning	93 974	88 872
Reparation tvättstuga	18 436	20 471
Gemensamhetsanläggning	119 300	179 510
Hissreparationer	23 915	21 612
Fastighetsel	294 848	206 830
Uppvärmning	458 803	425 727
Vatten och avlopp	333 192	292 479
Avfallshantering	98 316	85 479
Försäkringskostnader	97 376	95 164
Självrisker	0	15 000
Kabel-tv	791	645
Bredband	169 868	166 232
Förbrukningsinventarier	463	795
Förbrukningsmaterial	14 459	7 966
Systematiskt brandskyddsarbete	22 245	45 463
	2 057 250	1 952 570

LC
up
OS
Kendri

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Telefoni	0	3 789
Datorkommunikation	1 715	1 602
Hemsida	0	4 786
Porto	1 558	233
Föreningsgemensamma kostnader	10 375	6 625
Revisionsarvode	33 750	34 094
Ekonomisk förvaltning	65 116	62 544
Bankkostnader	25 305	4 974
Medlems-/föreningsavgifter	6 110	6 040
Övriga resekostnader	1 835	0
Övriga poster	15 319	5 450
	161 083	130 137

Not 6 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	65 198 729	58 230 046
Inköp	0	2 063 683
Omklassificeringar	0	4 905 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 198 729	65 198 729
Ingående avskrivningar	-10 310 118	-9 158 613
Årets avskrivningar	-1 151 505	-1 151 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 461 623	-10 310 118
Utgående redovisat värde	53 737 106	54 888 611

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Bredband	13 703	13 703
Hissavtal	29 825	28 386
Försäkring	16 273	16 009
	59 801	58 098

Handwritten signatures and initials:
L. C. (top left)
UP (bottom left)
Handwritten signature (center)
Handwritten signature (right)

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek 140494	1,390	2021-12-01	0	5 750 000
Stadshypotek 157844	1,530	2022-01-30	0	5 528 250
Stadshypotek 260625	1,280	2023-03-30	5 096 696	5 151 692
Stadshypotek 281006	1,510	2023-06-01	1 718 750	1 843 750
Stadshypotek 286463	1,519	2022-06-30	0	3 500 000
Stadshypotek 371005	0,980	2023-06-01	5 682 912	5 740 416
Stadshypotek 317469	0,950	2022-10-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 418092	0,900	2024-12-01	5 750 000	0
Stadshypotek 434543	1,070	2025-01-30	5 499 000	0
Stadshypotek 460931	1,640	2024-03-30	1 393 750	0
Stadshypotek 496263	3,410	2025-06-30	3 500 000	0
			29 641 108	28 514 108
Kortfristig del av långfristig skuld			13 498 358	15 015 750

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: 13 498 358 kr

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

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

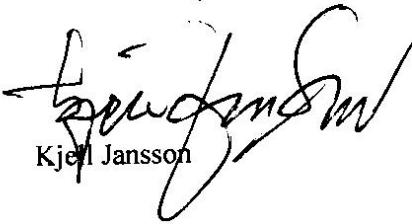
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader	42 835	30 892
Revision	33 400	33 400
Fastighetsel	10 257	14 357
Fjärrvärme	9 364	9 536
Avfallskostnader	17 698	14 449
Vatten- och avlopp	56 278	51 877
Förutbetalda avgifter och hyror	263 358	277 299
	433 190	431 810

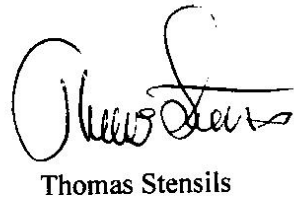
Handwritten signatures and initials:
Lån
44
SS
Serden

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	29 757 000	28 744 000
	29 757 000	28 744 000

Vaxholm 202~~2~~³-01-11


Kjell Jansson


Thomas Stensils

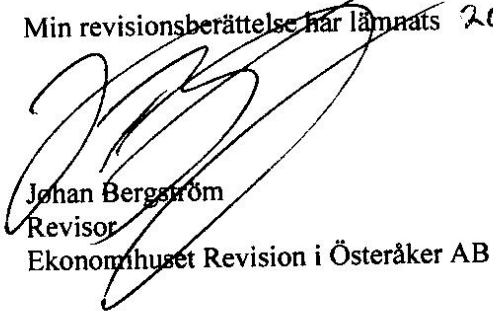

Kerstin Trägårdh

~~Henrik Larsson~~ avflyttad 2022-11-03


Åsa Öhman


Magnus Thalin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-01-11


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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2021-09-01 - 2022-08-31 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 11 januari 2023



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 ombildning.

Upplåtelseavgift

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

Upplåtelseavtal

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

Årsavgift

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

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.