

Årsredovisning
BRF Vestra Lagnö Havsbad, 769614-4638
2013-07-01--2014-06-30

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsens ordinarie ledamöter är:

Jan-Erik Burman

Jonas Feldin

Staffan Cassmer

Revisor är Eric Lindahl, R3 revisionsbyrå KB.

Föreningens stadgar registrerades vid föreningsstämman 2006-05-16 och den ekonomiska planen registrerades 2010-08-17. Vissa uppgifter i den ekonomiska planen har ändrats sedan registreringen. Bl.a. gäller nu följande:

I enlighet med vad som anges i den ekonomiska planen har föreningen sålt fastigheterna Västra Lagnö 1:203 och 1:209 och utgörs därmed endast av fastigheten Västra Lagnö 1:11. Försäljningarna har ägt rum under tidigare räkenskapsår. Markarealen har därmed minskat.

Fastigheten består av 2 byggnader. Herrgårdsbyggnaden inrymmer 4 stycken lägenheter varav de två på ävre plan har takterasser. Huvudbyggnaden inrymmer 6 stycken lägenheter. Tre av dessa är etagelägenheter. Samtliga lägenheter är för permanentboende. Till varje lägenhet finns minst en parkeringsplats.

Byggnadsår är 1929/1965. Byggnaderna har byggts om under åren 2006-2010. Slutbesiktning har ägt rum. 9 av 10 lägenheter har dock varit obebodda fram till andra halvåret 2013. Under 2013/2014 har en del reparationer och underhåll utförts. Kostnaden för detta överstiger de årliga kostnaderna för fastighets-skötsel enligt den ekonomiska planen. Orsaken till detta är bristande underhåll under perioden 2010-2013.

Föreningen har per 2014-06-30 ett insatskapital på 29 225 000 kr och byggnaderna är bokförda till 39 225 000 kr, vilket är i enlighet med den ekonomiska planen. Föreningens lån uppgår till 10 000 000 kr vilket även det är i enlighet med den ekonomiska planen.

Fr.o.m räkenskapsåret 2013/2014 har byggnaderna börjat skrivas av med 2% per år. Någon avsättning till reparationsfonden har därmed ej gjorts.

De årsavgifter som anges i den ekonomiska planen kommer att uppdateras under kommande räkenskapsår.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust		-14 289 151
Årets resultat		12 415 260
Summa	kronor	-1 873 892

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överförs		-1 873 892
	kronor	-1 873 892

2/7



Resultaträkning	Not	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Nettoomsättning			
Årsvavgifter		377 683	437 306
Hysesintäkter		627 463	-
Summa nettoomsättning		1 005 146	437 306
Kostnader för fastighetsförvaltning			
El		-211 182	-
Vatten och avlopp		-86 668	-
Renhållning och städning		-11 339	-
Reparation och underhåll fastighet		-700 438	-
Fastighetskatt		-8 883	-
Fastighetsförsäkring		-58 826	-
Fastighetskötsel och förvaltning		-575 056	-
Revisionsarvoden		-72 220	-
Övriga kostnader		-13 819	-750
Övriga främmande tjänster		-299 559	-157 195
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 037 990	-157 945
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-597 789	-
Resultat före finansiella poster		-1 630 633	279 361
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		-	1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	14 244 690	-
Räntekostnader		-179 397	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-	-2 111 471
Summa resultat från finansiella investeringar		14 065 293	-2 111 470
Resultat efter finansiella poster		12 434 661	-1 832 109
Skatt p.g.a. ändrad taxering		-19 401	-
Årets resultat		12 415 260	-1 832 109

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	38 627 211	39 225 000
Summa anläggningstillgångar		38 627 211	39 225 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	7 953
Övriga kortfristiga fordringar		517 288	-
<u>Kassa och bank</u>		167 340	32 564
Summa omsättningstillgångar		684 628	40 517
Summa tillgångar		39 311 839	39 265 517
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	3	29 225 000	19 290 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-14 289 150	-12 457 041
Årets resultat		12 415 260	-1 832 109
Summa eget kapital		27 351 110	5 000 850
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	10 000 000	25 043 894
Summa långfristiga skulder		10 000 000	25 043 894
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		52 909	49 250
Övriga kortfristiga skulder		1 456 516	7 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		451 304	9 163 726
Summa kortfristiga skulder		1 960 729	9 220 773
Summa eget kapital och skulder		39 311 839	39 265 517
Ställda säkerheter		33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4/7)



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde. Avskrivningar har gjorts med 2%. Mark skrivs inte av.

Not 1

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01-2013- 06-30
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 108 917	0
Ränteeftergift	9 135 773	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 244 690	0

Not 2

Byggnader och mark

Byggnad	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärden	29 885 579	29 885 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 885 579	29 885 579
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-597 789	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-597 789	0
Utgående restvärde enligt plan	29 287 790	29 885 579
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	9 339 421	9 339 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 339 421	9 339 421
Utgående restvärde enligt plan	9 339 421	9 339 421
Summa byggnader och mark bokfört värde	38 627 211	39 225 000

5/7)

Not 3

Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 13-07-01	19 290 000		0 -14 289 149	5 000 851
Justering av insatskapital	9 935 000			9 935 000
Årets resultat			12 415 260	12 415 260
Utgående eget kapital 14-06-30	29 225 000		0 -1 873 889	27 351 111

Not 4

Skulder till kreditinstitut

	2014-06-30	2013-06-30
Förfaller inom 2-5 år	-	-
Förfaller efter 5 år	10 000 000	25 043 894
Summa skulder till kreditinstitut	10 000 000	25 043 894 ✓

6/7)



Bostadsrättsföreningen Vestra Lagnö Havsbad
769614-4638

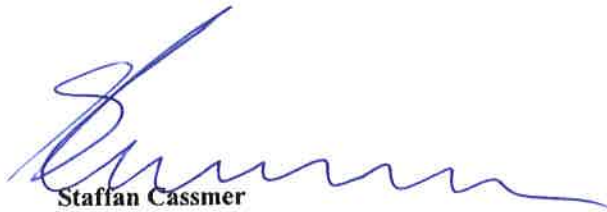
Norrtälje 2014-11-30



Jonas Feldin



Jan-Erik Burman



Staffan Cassmer

Min revisionsberättelse har avgivits den 30/11 2014



Eric Lindahl/R3
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vestra Lagnö Havsbad, org.nr 769614-4638

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vestra Lagnö Havsbad för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 30 juni 2014 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vestra Lagnö Havsbad för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 2014 11 30


Eric Lindahl
Auktoriserad revisor

