allabrf.se

Årsredovisning

BRF Vestra Lagnö Havsbad, 769614-4638

2014-07-01--2015-06-30

Bostadsrättsföreningen Vestra Lagnö Havsbad
769614-4638

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 övre 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. Perioden 2010-2013 var underhållet bristande vilket medfört ökade kostnader för fastighetsskötsel räkenskapsåren 2013/2014 och 2014/2015 som överstiger den ekonomiska planen.

Föreningen har per 2015-06-30 ett insatskapital på 29 225 000 kr och byggnaderna är bokförda till 38 029 422 kr. Vilket stämmer med den ekonomiska planen minus avskrivning på 2% per år, vilket gjordes första gången räkenskapsåret 2013/2014. Föreningens lån uppgår till 10 000 000 kr vilket även det är i enlighet med den ekonomiska planen.

Någon avsättning till reparationsfonden har 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		-1 873 891
Årets resultat		-498 418
Summa	kronor	**-2 372 309**

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

i ny räkning överförs		-2 372 309
	kronor	**-2 372 309**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Vestra Lagnö Havsbad
769614-4638

Resultaträkning	Not	2014-07-01-2015-06-30	2013-07-01-2014-06-30
Nettoomsättning			
Årtsavgifter		541 200	377 683
Hyresintäkter		672 582	627 463
Summa nettoomsättning		**1 213 782**	**1 005 146**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
El		-232 399	-211 182
Vatten och avlopp		-31 000	-86 668
Renhållning och städning		-25 209	-11 339
Reparation och underhåll fastighet		-99 588	-700 438
Fastighetsskatt		-16 848	-8 883
Fastighetsförsäkring		-30 939	-58 826
Fastighetsskötsel och förvaltning		-223 294	-575 056
Revisionsarvoden		-20 509	-72 220
Konsultarvoden		-141 933	-299 559
Övriga kostnader		-2 550	-13 819
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-824 269**	**-2 037 990**
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-597 789	-597 789
Resultat före finansiella poster		**-208 276**	**-1 630 633**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0	14 244 690
Räntekostnader		-290 142	-179 397
Summa resultat från finansiella investeringar		**-290 142**	**14 065 293**
Resultat efter finansiella poster		**-498 418**	**12 434 661**
Skatt p.g.a. ändrad taxering		0	-19 401
Årets resultat		**-498 418**	**12 415 260**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Vestra Lagnö Havsbad
769614-4638

Balansräkning	**Not**	**2015-06-30**	**2014-06-30**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	**2**	38 029 422	38 627 211
Summa anläggningstillgångar		**38 029 422**	**38 627 211**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		286 268	517 288
Kassa och bank		482 220	167 340
Summa omsättningstillgångar		**768 488**	**684 628**
Summa tillgångar		**38 797 910**	**39 311 839**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital	**3**	29 225 000	29 225 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 873 891	-14 289 150
Årets resultat		-498 418	12 415 260
Summa eget kapital		**26 852 691**	**27 351 110**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	**4**	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		**10 000 000**	**10 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		33 602	52 909
Övriga kortfristiga skulder		1 746 464	1 456 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 153	451 304
Summa kortfristiga skulder		**1 945 219**	**1 960 729**
Summa eget kapital och skulder		**38 797 910**	**39 311 839**
Ställda säkerheter		**33 000 000**	**33 000 000**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Bostadsrättsföreningen Vestra Lagnö Havsbad
769614-4638

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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**

	2014-07-01- 2015-06-30	2013-07-01- 2014-06-30
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	5 108 917
Ränteeftergift	0	9 135 773
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**0**	**14 244 690**

Not 2 **Byggnader och mark**

Byggnad	**2015-06-30**	**2014-06-30**
Ingående anskaffningsvärden	29 889 450	29 889 450 *
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 889 450**	**29 889 450**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-597 789	0
Årets avskrivningar enligt plan	-597 789	-597 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 195 578**	**-597 789**
Utgående restvärde enligt plan	**28 693 872**	**29 291 661**
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	9 335 550	9 335 550 *
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 335 550**	**9 335 550**
Utgående restvärde enligt plan	**9 335 550**	**9 335 550**
Summa byggnader och mark bokfört värde	**38 029 422**	**38 627 211**

* justerat fördelningen för fg år.

allabrf.se

Not 3 **Förändring av eget kapital**

	Insatskapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	**Summa eget kapital**
Ingående eget kapital 14-07-01	29 225 000	0	-1 873 891	**27 351 109**
Årets resultat			-498 418	**-498 418**
Utgående eget kapital 15-06-30	**29 225 000**	**0**	**-2 372 309**	**26 852 691**

Not 4 **Skulder till kreditinstitut**

	2015-06-30	**2014-06-30**
Förfaller efter 5 år	10 000 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	**10 000 000**	**10 000 000**

allabrf.se

Bostadsrättsföreningen Vestra Lagnö Havsbad
769614-4638

Norrtälje den 30/11 2015

Jonas Feldin **Jan-Erik Burman** **Staffan Cassmer**

Min revisionsberättelse har avgivits den 15/12 2015

Eric Lindahl/R3
Auktoriserad revisor

allabrf.se

allabrf.se

R3

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vestra Lagnö Havsbad Brf för räkenskapsåret 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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 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 2015 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.

R3 Revisionsbyrå KB
Riddargatan 30 114 57 STOCKHOLM org.nr. 916503-3409
Tel: 08-555 108 00 Fax: 08-555 108 11
revision@r3.se www.r3.se

PrimeGlobal

allabrf.se

allabrf.se

R3

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Vestra Lagnö Havsbad Brf för räkenskapsåret 2014-07-01 -- 2015-06-30.

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 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2015-12-15

Eric Lindahl
Auktoriserad revisor

R3 Revisionsbyrå KB
Riddargatan 30 114 57 STOCKHOLM org.nr. 916503 3409
Tel: 08-555 108 00 Fax: 08-555 108 11
revision@r3.se www.r3.se

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

allabrf.se