

Årsredovisning 2021/2022

BRF VESTRA LAGNÖ HAVSBAD
769614-4638



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VESTRA LAGNÖ HAVSBAD

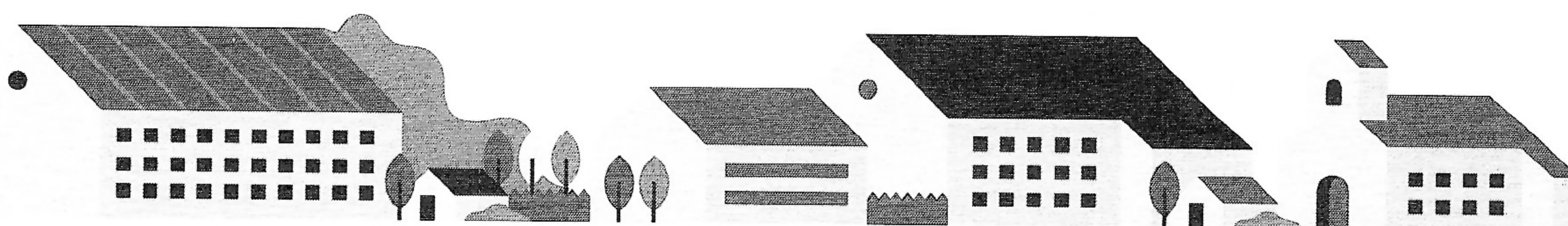
Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är belägen på Ljusterö och har sitt säte i Stockholms län, Österåkers kommun.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2006-05-16.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Västra Lagnö 1:11. Bostadsrätterna är inrymda i två hus, Huvudbyggnaden med 6 lägenheter och Herrgården med 4 lägenheter, på adressen Havsbadsvägen 2 i Ljusterö. Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 119 kvm.

Inom fastigheten finns även 4 sjöbodar, en väntkur vid ångbåtsbryggan och grönområden, där vi har försökt omvandla två områden med gräsmatta till ängar. Dessa har i år hägnats in och betas idag av ett antal får som lånats in. Detta för att gynna den biologiska mångfalden.

Dessutom ägs Västra Lagnö 1:245 av föreningen. Marken är klassad som tomtmark och används till parkering av föreningens medlemmar.

FÖRSÄKRING

Fastigheterna har under räkenskapsåret varit försäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadstillägg för samtliga lägenheter.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kerstin Bünsow	ordförande
Anders Renman	sekreterare
Olof Sjöo	ekonomiansvarig
Susanne Eliasson	ledamot
Kjell Söderman	ledamot
Tommy Östvik	suppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande.

Firmateckning

Firmateckning sker två i förening.

REVISORER

Per Westin
Lars Eliasson

VALBEREDNING

Christoffer Hallgren
Jeanette Wadelius

UTFÖRDA UNDERHÅLL

Sommar 2021	Ett dike för att dra el till kommande laddstolpar grävdes.
Hösten 2021	Målningen av Gula boden slutfördes och tvätt av norra gaveln av Herrgården genomfördes. Tvätt av norra gaveln på huvudbyggnaden påbörjades.
Våren 2022	Under våren genomfördes en arbetsdag med allmänt underhåll av vår utomhusmiljö som t ex röjning nere vid sjön, klippning av häck vid bouleplan, rensning av gångar och parkering.
Vår/Sommar 2022	Insatsen för allén ner till sjön är genomförd, vilket innebar att tre träd fälldes och fem har f putsade kronor. Flera av medlemmarna har under sommaren skrapat och målat om sina fönster på huvudbyggnaden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Avtal mellan Österåkers Stadsnät AB (ÖSAB) och BRF Vestra Lagnö Havsbad tecknades 2017 09 12. Avtalet gäller under all tid som ovanstående är gängse, att el hämtas från elskåp tillhörigt BRF.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGAR - VATTEN, RENINGSVERK, GRÖNYTOR, BRYGGA OCH SJÖBODAR

Föreningen har andelar inom gemensamhetsanläggningarna, g:a 1, 7, 8, 9 samt 13. Dessa förvaltas av Vestra Lagnö Havsbad Samfällighetsförening, Vestra Lagnö Samfällighet samt Pärlands samfällighetsförening. Föreningen har 10 andelar i gemensamhetsanläggning 1, 7, 8 samt 9 och 11 andelar i g:a 13. Totala andelar, se nedan.

G.: 1, vägar, 28 andelar totalt

G:a 7, reningsverket, 20 andelar totalt

G:a 8, vatten, 19 andelar totalt

G:a 9, Tennisbana och grönytor, 16 andelar totalt

G:a 13, brygga och sjöbodar, 16 andelar totalt

EKONOMI

Tre laddstolpar, en på lilla parkeringen vid Herrgården och två på stora parkeringen, till ett slutligt pris på 50 003 kr har installerats för att öka möjligheten för medlemmar att välja elbil. Bidrag från Naturvårdsverket söktes och beviljades. Naturvårdsverket bidrag uppgick till 33.350 kronor.

En trädvårdsplan för allén togs fram under förra året. Rekommenderade åtgärder har genomförts för en kostnad av 13 300 kronor. Den totala kostnaden för projektet har uppgått till 58 300 kronor.

Stängsel har tillsammans med g:a 9 införskaffats för att genom betande får på ängarna ner mot sjön gynna miljön. Kostnaden för stängslet kommer att motsvara kostnaderna för slyröjningen, som vi tidigare gjort vart annat år, på ca 18 000 kronor.

Beslut har tagits att byta försäkringsbolag. Från och med den 1 juli 2022 har vi tecknat avtal med BRF Trygg. Ett erbjudande som Nabos kunder har möjlighet att teckna. Syftet är att förbättra villkoren som t ex att maximera åldersavdragen till 200 tkr, höja ansvarsförsäkringen för styrelsen från 2 till 5 milj kr samt få tillgång till ett eget försäkringsteam vid behov.

ÖVRIGA UPPGIFTER

En Hjärtstartare har beställts och nu levererats. Den kommer att placeras på gula huset. Kostnaderna för utomhuskåpet har flera medlemmar i vägföreningen frivilligt bidragit med. När hjärtstartaren monterats kommer en kurs i HLR (hjärt- lungräddning) genomföras.

En vattenläcka upptäcktes under senvintern/våren 2022. Läckaget kunde snabbt åtgärdas av samfälligheten G:a 7, utan några större kostnader. Under arbetet upptäcktes dock att regnvattnet som leds bort från herrgårdens tak mynnade ut ovanför gaveln till villa Saga. Det var naturligtvis inte optimalt utan nu har avledningsröret förlängts med ca 10 m förbi huset för att eliminera risken för vattensjuk mark.

Under halva april, maj, juni, juli och en bit in i augusti har ytterbelysningen varit släckt av miljöskäl. Detta för att hjälpa våra insekter att inte felnavigera.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 16 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	911	823	710	823
Resultat efter fin. poster	-489	-131	-842	-67
Soliditet, %	68	68	68	70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	29 225	-	-	29 225
Fond, yttre underhåll	298	-	-204	94
Direkt kapitaltillskott	175	-	-	175
Balanserat resultat	-3 867	-131	204	-3 794
Årets resultat	-131	131	-489	-489
Eget kapital	25 700	0	-489	25 211

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 794
Årets resultat	-489
Totalt	-4 283

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	373
Att från yttre fond i anspråk ta	-94
Balanseras i ny räkning	-4 562
	-4 283

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		911	823
Rörelseintäkter		11	33
Summa rörelseintäkter		923	857
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-908	-471
Övriga externa kostnader	8	-61	-36
Personalkostnader	9	-1	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309	-309
Summa rörelsekostnader		-1 279	-816
RÖRELSERESULTAT		-356	41
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-133	-172
Summa finansiella poster		-133	-172
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-489	-131
ÅRETS RESULTAT		-489	-131

Balansräkning

Not	2022-06-30	2021-06-30
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	36 364	36 673
Maskiner och inventarier	12	33	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 397	36 673

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	36 397	36 673
--	---------------	---------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		16	8
Övriga fordringar	13	33	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80	49
Summa kortfristiga fordringar		129	77

Kassa och bank

Kassa och bank		714	1 021
Summa kassa och bank		714	1 021

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

	843	1 098
--	------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR

	37 240	37 771
--	---------------	---------------

Balansräkning

Not 2022-06-30 2021-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 400	29 400
Fond för yttre underhåll	94	298
Summa bundet eget kapital	29 494	29 698

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 794	-3 867
Årets resultat	-489	-131
Summa fritt eget kapital	-4 283	-3 998

SUMMA EGET KAPITAL

25 211 25 700

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	0	11 925
Summa långfristiga skulder		0	11 925

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		11 815	0
Leverantörsskulder		99	50
Skatteskulder		30	14
Övriga kortfristiga skulder		0	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	86	68
Summa kortfristiga skulder		12 029	146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

37 240 37 771

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vestra Lagnö Havsbad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021/2022	2020/2021
Hysesintäkter, lokaler	3	1
Hysesintäkter, p-platser	4	0
Årsavgifter, bostäder	694	682
Övriga intäkter	221	173
Summa	923	857

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	3	7
Fastighetsskötsel	0	21
Snöskottning	8	0
Trädgårdsarbete	5	9
Övrigt	9	0
Summa	25	36

NOT 4, REPARATIONER	2021/2022	2020/2021
Reparationer	26	16
Summa	26	16

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Fönsterbyte Herrgården	428	143
Målning av torntaket	3	61
Summa	431	204

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	229	167
Sophämtning	16	13
Vatten	99	-12
Summa	344	169

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkringar	44	35
Fastighetsskatt	30	7
Samfällighet	9	3
Summa	82	46

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Juridiska kostnader	6	1
Kameral förvaltning	24	24
Revisionsarvoden	0	-8
Övriga förvaltningskostnader	31	19
Summa	61	36

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2021/2022	2020/2021
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	1	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	133	172
Summa	133	172

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	39 694	39 964
Årets inköp	0	-270
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 694	39 694
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 021	-2 712
Årets avskrivning	-309	-309
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 330	-3 021
Utgående restvärde enligt plan	36 364	36 673
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 574</i>	<i>9 574</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 624	8 257
Taxeringsvärde mark	1 818	1 678
Summa	12 442	9 935

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	33	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	33	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	33	20
Summa	33	20

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-06-30	2021-06-30
Försäkringspremier	65	35
Förvaltning	10	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5
Summa	80	49

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Roslagens Sparbank	2022-08-15	1,09 %	11 815	11 925
Summa			11 815	11 925

Varav kortfristig del

11 815

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
El	14	8
Förutbetalda avgifter/hyror	62	60
Utgiftsräntor	11	0
Summa	86	68

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	33 000	33 000
Summa	33 000	33 000

Underskrifter

Ljussjö, 2022 - 16 - 02

Ort och datum

Anders Renman

Anders Renman
Sekreterare

Susanne Eliasson

Susanne Eliasson
Ledamot

Olof Sjöo

Olof Sjöo
Ekonomiansvarig

Kerstin Bünsow

Kerstin Bünsow
Ordförande

Kjell Söderman

Kjell Söderman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 09 - 27

Lars Eliasson

Lars Eliasson
Revisor

Per Westin
Revisor

TITEL	Brf Vestra Lagnö Havsbad, 769614-4638 - Ej undertecknad...
FILNAMN	Brf Vestra Lagnö ...ning 2022 (1).pdf
DOKUMENT-ID	8210bf25f2fc6249468fba2d08b26b1f082de529
DATUMFORMAT FÖR VERIFIERINGSLOGG	YYYY / MM / DD
STATUS	● Underskriven

Dokumenthistorik



2022 / 10 / 02
18:16:13 UTC

Skickat för underskrift till Kerstin Bünsow
(kerstin.bunsow@hotmail.com), Susanne Eliasson
(susanne.l.eliaasson@icloud.com), Kjell Söderman
(kjellsoderman@msn.com), Lars Eliasson
(lars.eliaasson57@icloud.com) and Olof Sjöö
(olle.sjoo@hotmail.com) från renman.anders@gmail.com
IP: 62.209.164.215



2022 / 10 / 02
19:13:10 UTC

Visats av Olof Sjöö (olle.sjoo@hotmail.com)
IP: 83.183.27.209



2022 / 10 / 02
19:16:58 UTC

Visats av Lars Eliasson (lars.eliaasson57@icloud.com)
IP: 155.4.221.108



UNDERTECKNAT

2022 / 10 / 02
19:18:26 UTC

Underskrivet av Lars Eliasson (lars.eliaasson57@icloud.com)
IP: 155.4.221.108

TITEL	Brf Vestra Lagnö Havsbad, 769614-4638 - Ej undertecknad...
FILNAMN	Brf Vestra Lagnö ...ning 2022 (1).pdf
DOKUMENT-ID	8210bf25f2fc6249468fba2d08b26b1f082de529
DATUMFORMAT FÖR VERIFIERINGSLOGG	YYYY / MM / DD
STATUS	 Underskriven

Dokumenthistorik



VISAT

2022 / 10 / 02

19:19:48 UTC

Visats av Susanne Eliasson (susanne.l.eliasson@icloud.com)
IP: 98.128.229.21



UNDERTECKNAT

2022 / 10 / 02

19:21:48 UTC

Underskrivet av Olof Sjöo (olle.sjoo@hotmail.com)
IP: 83.183.27.209



UNDERTECKNAT

2022 / 10 / 02

19:27:21 UTC

Underskrivet av Susanne Eliasson
(susanne.l.eliasson@icloud.com)
IP: 98.128.229.21



VISAT

2022 / 10 / 02

20:26:56 UTC

Visats av Kerstin Bünsow (kerstin.bunsow@hotmail.com)
IP: 98.128.229.21



UNDERTECKNAT

2022 / 10 / 02

20:28:53 UTC

Underskrivet av Kerstin Bünsow (kerstin.bunsow@hotmail.com)
IP: 98.128.229.21

TITEL	Brf Vestra Lagnö Havsbad, 769614-4638 - Ej undertecknad...
FILNAMN	Brf Vestra Lagnö ...ning 2022 (1).pdf
DOKUMENT-ID	8210bf25f2fc6249468fba2d08b26b1f082de529
DATUMFORMAT FÖR VERIFIERINGSLOGG	YYYY / MM / DD
STATUS	● Underskriven

Dokumenthistorik

 VISAT	2022 / 10 / 02 21:06:21 UTC	Visats av Kjell Söderman (kjellsoderman@msn.com) IP: 98.128.229.221
 UNDERTECKNAT	2022 / 10 / 02 21:08:03 UTC	Underskrivet av Kjell Söderman (kjellsoderman@msn.com) IP: 98.128.229.221
 SLUTFÖRT	2022 / 10 / 02 21:08:03 UTC	Dokumentet är klart.