

# Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Vestra Lagnö Havsbad

769614-4638



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vestra Lagnö Havsbad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Revisorer

Lars Eliasson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-09.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-14. Stadgeändringar inkl. uppdatering av ordningsregler..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

- 2024**
- Fortsatt underhållsmålning av fönster på Huvudbyggnaden.  
Grusning av gången närmast sjön vid Huvudbyggnaden.  
Fortsätta diskussionen och ta beslut gällande åtgärdande av räcke runt takterrassen, Herrgården.

## Avtal med leverantörer

El	E.ON Kundsupport Sverige AB
El	Lrf Samköp AB
Mark för elskåp	Österåkers stadsnät
Ventilation	Friska Fläktar Teknik AB
Snöplogning	Björn Österman
Brandsyn	Dafo Brand AB
Laddstolpar	Garo E-mobility AB
Fastighetsförsäkring	Proinova AB
Brf Fastighetsförvaltning	Nabo Group AB
Fastighetslån	Roslagens Sparbank

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i 5 st gemensamhetsanläggningar (GA): GA 1, 7, 8, 9 och 13, med en andel på %.

Samfälligheten förvaltar GA:1 Vägar 10 andelar av 28. GA:7 Reningsverk 10 andelar av 20. GA:8 Dricksvatten 10 andelar av 19. GA:9 Tennisbana och grönytor 10 andelar av 16. GA:13 Brygga och sjöbodar 11 andelar av 16. .

## Övrig verksamhetsinformation

Abonnemang för laddning av elbilar har uppgått till 4 st helårsabonnemang.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Elstödet, för de höga elpriserna (kv 4, 2021 - kv 3, 2022), fördelades mellan alla medlemmar utifrån förbrukning och betalades ut genom avdrag på medlemsavgiften för augusti 2023. Det rörde sig om totalt ca 54.000 kr.

Utifrån de rådande ekonomiska omständigheterna (räntor och planerade underhåll) beslutades hösten 2023 att höja medlemsavgifterna med 15% per 2024-01-01. Vidare gjordes en plan för kommande års höjningar med 10% 2025, 5% 2026 och fr o m 2027 en årlig höjning med minst 3%.

Ändring av räkenskapsåret beslutades till 1 januari - 31 december (tidigare 1 juli - 30 juni).

## 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 kommer 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Föreningen äger fastigheten Västra Lagnö 1:11. Bostadsrätterna är inrymda i två hus, Huvudbyggnaden med 6 lägenheter och Herrgården med 4 lägenheter.	-	-
Dessutom ägs Västra Lagnö 1:245 av föreningen. Marken är klassad som tomtmark och används till parkering av föreningens medlemmar.	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brf Trygg (Nabo), Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 119 kvm. Byggnadernas totalyta är 1119 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kerstin Bünsow	Ordförande
Kerstin Susanne Eliasson	Styrelseledamot
Olof Sjöö	Styrelseledamot
Anders Renman t o m 1 december	Styrelseledamot
Kjell Söderman t o m 15 november	Styrelseledamot
Tommy Östvik	Suppleant

### Valberedning

Christoffer Hallgren

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15% och 2023-07-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Elsäkerhetsverket har infört nya elsäkerhetsföreskrifter (ELSÄK-FS 2022:1) vilka skärper lagkraven för alla elanläggningar och bruk av dessa. Lagkraven gäller både för bostadsrättsföreningen och de enskilda brf-medlemmarna. Se [www.elsakerhetsverket.se](http://www.elsakerhetsverket.se) för mer information.

Kjell Söderman, Kjell Södermans EI, har under 2023 besiktigat brf:s elanläggning. Det konstaterades att anläggningen är i gott skick och uppfyller alla myndighetskrav. Elanläggningen ska besiktigas igen år 2033 (var 10:e år). Även "Regler för fortlöpande kontroll av föreningens elanläggningar" är framtaget enligt Elsäkerhetsverkets beslut.

Tommy Östvik har med hjälp av Kjell Söderman dokumenterat och skrivit en manual för hela brf:s elanläggning.

Tre lägenhetsförsäljningar har genomförts under räkenskapsåret. Nya medlemmar har godkänts för upplåtelse av lägenheterna 111 och 121 i Herrgården samt lgh 223 i Huvudbyggnaden. Andelen permanentboende i brf är oförändrat 6 av 10 lgh.

### Övriga uppgifter

Utvändiga underhåll har gjorts i egen regi av medlemmarna själva. Material och hyra skylift har bekostats av Brf:

- Underhållsmålning av fönster har utförts på Huvudbyggnadens lgh 211, 222 och 223. Dörrparti har målats på Huvudbyggnadens lgh 214.
- Tinnar har delvis målats upp på terrassen, Herrgården lgh 121.
- Räcke balkong lgh 122, Herrgården, har renoverats.
- Vindskiva har bytts ut på Huvudbyggnadens norra gavel ovan lgh 223.
- Fotbräda mot norr, Huvudbyggnad har ersatts av plåtprofil lgh 211.
- Rengöring av norra fasaden på Huvudbyggnaden slutfördes.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i alla lägenheter utfördes under hösten 2023. Rensning av alla ventilationskanaler invid ventilationsdonen utfördes samtidigt. Alla kontrollerna var utan anmärkning och nästa OVK ska utföras under 2029 (var 6:e år).

Även i år har vi haft betande får under sommaren för att hålla markerna ner mot sjön öppna. Fårstängslet (som inhandlades 2022) sattes upp och togs ner under arbetsdagarna för vår- respektive höststädningen. Rökning, klippning, ogrärensning utfördes också sedvanligt under dessa arbetsdagar som avslutades med korvgrillning och trevlig samvaro.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 488	911	823	710
Resultat efter fin. poster	-261	-489	-131	-842
Soliditet (%)	68	68	68	68
Yttre fond	373	94	298	56
Taxeringsvärde	12 442	12 442	9 935	9 935
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	799	734	183
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	96,9	95,8	22,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 406	10 558	10 657	10 764
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 406	10 558	10 657	10 764
Sparande per kvm totalyta, kr	94	241	341	269
Elkostnad per kvm totalyta, kr	155	205	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	88	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	293	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,33	1,12	1,43	1,33
Räntekänslighet (%)	11,58	13,21	14,53	58,73

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 250 650 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har därför redan 2024 höjt medlemsavgifterna med 15 procent och har även planerat höjningar åren framöver, vilket presenteras under Ekonomi, sid 3.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 225	-	-	29 225
Fond, yttre underhåll	94	-	279	373
Direkt kapitaltillskott	175	-	-	175
Balanserat resultat	-3 794	-489	-279	-4 562
Årets resultat	-489	489	-261	-261
<b>Eget kapital</b>	<b>25 211</b>	<b>0</b>	<b>-261</b>	<b>24 950</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 562
Årets resultat	-261
<b>Totalt</b>	<b>-4 824</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	37
Balanseras i ny räkning	-4 861
	<b>-4 824</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JULI - 31 DECEMBER	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 488	911
Övriga rörelseintäkter	3	62	11
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 551</b>	<b>923</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5, 6, 7, 8	-606	-908
Övriga externa kostnader	9	-123	-61
Personalkostnader	10	-1	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-468	-309
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 199</b>	<b>-1 279</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>352</b>	<b>-356</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-625	-133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-613</b>	<b>-133</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-261</b>	<b>-489</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-261</b>	<b>-489</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	35 901	36 364
Maskiner och inventarier	13	28	33
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 929</b>	<b>36 397</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 929</b>	<b>36 397</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22	16
Övriga fordringar	14	59	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	22	80
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103</b>	<b>129</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		772	714
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>772</b>	<b>714</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>875</b>	<b>843</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 804</b>	<b>37 240</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 400	29 400
Fond för yttre underhåll		373	94
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 773</b>	<b>29 494</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 562	-3 794
Årets resultat		-261	-489
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 824</b>	<b>-4 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 950</b>	<b>25 211</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 645	11 815
Leverantörsskulder		28	99
Skatteskulder		16	30
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	166	86
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 854</b>	<b>12 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 804</b>	<b>37 240</b>

## Kassaflödesanalys

1 JULI - 31 DECEMBER

2022 - 2023

2021 - 2022

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat 352 -356

### Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar 468 309

820 -47

Erhållen ränta 12 0

Erlagd ränta -587 -122

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 245 -169

### Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar 26 -52

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder -43 58

Kassaflöde från den löpande verksamheten 228 -163

### Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar 0 -33

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -33

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -170 -110

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -170 -110

ÅRETS KASSAFLÖDE 58 -307

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN 714 1 021

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT 772 714

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

#### 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.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 186	694
Hysesintäkter, p-platser	5	4
Hysesintäkter, lokaler	4	3
El	281	206
Värme	5	4
Drift	7	0
<b>Summa</b>	<b>1 488</b>	<b>911</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Erhållna bidrag	0	5
Elprisstöd	54	0
Övriga rörelseintäkter	8	6
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>11</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Besiktning och service	17	3
Trädgårdsarbete	14	5
Övrigt	0	9
Snöskottning	0	8
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>25</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	14	7
Trapphus/port/entr	5	0
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>7</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övrigt plan. UH	0	431
Gård/markytor	0	19
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>450</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	301	229
Återbetalning elstöd	48	0
Vatten	98	99
Sophämtning	25	16
<b>Summa</b>	<b>472</b>	<b>344</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	61	44
Samfällighet	9	9
Fastighetsskatt	16	30
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>82</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övriga förvaltningskostnader	37	31
Förbrukningsmaterial	39	0
Juridiska kostnader	10	6
Ekonomisk förvaltning	37	24
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>61</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

##### RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	625	133
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>625</b>	<b>133</b>





## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	6
Försäkringspremier	16	65
Förvaltning	5	10
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>80</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-06-30
Roslagens Sparbank	2024-02-29	5,01 %	11 645	11 815
<b>Summa</b>			<b>11 645</b>	<b>11 815</b>
Varav kortfristig del			11 645	11 815

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 045 tkr.

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.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-06-30
El	33	14
Utgiftsräntor	49	11
Förutbetalda avgifter/hyror	84	62
<b>Summa</b>	<b>166</b>	<b>86</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-06-30
Fastighetsinteckning	33 000	33 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kerstin Bünsow  
Ordförande

---

Kerstin Susanne Eliasson  
Styrelseledamot

---

Olof Sjöo  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Lars Eliasson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.05.2024 09:22

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 02.05.2024 10:17

DOCUMENT ID:  
H1fif36gz0

ENVELOPE ID:  
Hyif26lfr-H1fif36gz0

DOCUMENT NAME:

Brf Vestra Lagnö Havsbad, 769614-4638 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Marianne Bünsow kerstin.bunsow@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 15:44 02.05.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/03/10) IP: 98.128.229.21
2. Kerstin Susanne Eliasson susanne.l.eliasson@icloud.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:37 02.05.2024 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/25) IP: 31.208.184.138
3. OLOF SJÖÖ olle.sjoo@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 23:32 02.05.2024 23:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/01/07) IP: 83.185.46.125
4. LARS GÖRAN ELIASSON lars.eliasson57@icloud.com	Signed Authenticated	03.05.2024 09:22 03.05.2024 09:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/04/02) IP: 172.226.49.38

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Allt du behöver veta om de nya nyckeltalen för brf:er

Det är årsredovisningstider och till följd av lagförändringar krävs nu bland annat att sju nya nyckeltal presenteras. Vad innebär det för er som bostadsrättsförening och hur kan ni som styrelse dra nytta av det?

Den 1 januari 2023 kom nya lagar som påverkar bostadsrättsföreningars årsredovisning. Syftet är att det ska bli enklare att få en bild av föreningens ekonomi men också att jämföra en förenings ekonomi med en annans. Av lagstiftningen framgår att fem olika nyckeltal ska presenteras och därtill att det ska finnas en kassaflödesanalys. I de fall där föreningen går med förlust ska föreningen också beskriva vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden; till exempel betala räntor, tomträttsavgäld och underhåll. I samband med att Bokföringsnämnden, statens expertorgan på redovisningsområdet, tog fram sin vägledning om hur lagstiftningen ska tolkas tillkom utöver de lagstiftande nyckeltalen ytterligare två som allmänna råd. Det innebär att årsredovisningarna för 2023, som skrivs nu i början av 2024, generellt sett ska innehålla sju nya nyckeltal.

Linda Hasselvik, Privat- och boendeeconom, SBAB

## Vanligt med professionell hjälp – men viktigt med egen förståelse

Som styrelsemedlem i en bostadsrättsförening kan det låta komplicerat och omständligt. De allra flesta föreningar har dock professionell hjälp med att ta fram årsredovisningen – den ni anlitar kommer att kunna bistå er så att allt blir rätt. Samtidigt är det viktigt att ha en övergripande förståelse för nyckeltalen och vad de innebär för er.

## Allt viktigare med föreningens ekonomi när man jämför lägenheter

Föreningen kommer att bedömas hårdare på nyckeltalen. Sedan räntorna började stiga har föreningens ekonomi blivit allt viktigare när potentiella kunder fattar beslut om ifall de vill köpa en lägenhet och i så fall till vilket pris. Nyckeltalen gör det enklare att jämföra er förening med en annan. Sticker föreningens värden ut i negativ bemärkelse riskerar det att göra lägenheterna mindre attraktiva och därmed sänka bostädernas värde.

Hur ligger er förening till jämfört med andras?