

Brf Västerhavet Ellös

Telefon:

E-post: *info@vasterhavet.se*

# Årsredovisning

för

## Brf Västerhavet Ellös

769632-4537

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	9

*Joy AB*  
*GH GR*  
*LR*

Styrelsen för Brf Västerhavet Ellös får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Ellös.

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger en fastighet i Ellös i Orust kommun. Fastigheten som omfattar 28 lägenheter, färdigställdes under 2018.

Styrelsen för Brf Västerhavet lämnar följande verksamhetsberättelse för 2020

Vid årsstämma den 18 maj 2020 valdes en styrelse bestående av fem ordinarie bostadsrättsinnehavare och 4 suppleanter i föreningen. En revisor med suppleant valdes också bland våra boende vilket minskar våra kostnader och känns säkert i vår relativt lilla förening!

Nya styrelsen kom i gång 26 maj med konstituerande styrelsemöte. Under året har 9 protokollförda möten hållits varav 5 med nya styrelsen samt två avstämningar.

**Möten:** Styrelsemöte Brf Västerhavet: 23 januari, 27 februari, 15 april, årsstämma 18 maj, 26 maj, 31 aug, 14 sep., 19 okt och 7 december. Avstämningsmöten: 23 juni och 20 oktober.

Som en följd av "årets pandemi" har särskild hänsyn fått tagas först och främst vid årsmötet men också vid alla styrelsemöten och där har vi ett bra samarbete med Ellösparken som har ett flertal möjliga lokaler med anpassade möbleringsalternativ till hyggliga kostnader. Vi har inte heller kunnat satsa på något boendemöte under trevligare former som vi önskat.

### Service dag och tvåårsbesiktning:

Vi har haft en andra inplanerad servicedag 2 september där EL, Rör och Vent. ska gå igenom vissa servicepunkter och vad gäller ventilation byta filter (2 st) i alla lägenheters FTX. Den sammanföll efter önskemål från PEAB med tvåårsbesiktning som genomfördes av Ragnar Fallström, UNAB. Det blev på gränsen vad tillgänglig styrelse kunde hantera och kanske inte ska rekommenderas att återupprepas! Det är tur att vi har lediga styrelsemedlemmar och hjälpsamma boende.

Denna kombinerade dag har krävt planering och fram för allt efterarbete så gott som hela hösten. I samband med det kan nämnas att åtgärder från PEAB på flera håll har krävt flera insatser från deras sida för att bli utförda på rätt sätt!

Besiktningens största punkt blev förråds och entrédörrar där vi fick till en särskild besiktning före tvåårsbesiktningen som utfördes av EKODOOR utsedd besiktningsman där 18 förrådsdörrar och 4

GH  
AB  
LR

entrédörrar måste bytas. En del av problemen låg i dåligt monterade karmar men dörrarna verkade också släppa yttre skivbeklädnad i hörnen. Privatbostäder tog våra besiktningkostnader samt även den **energideklaration** (totalt ca 70 000 kr) som utfördes sent på året!

#### Övriga större händelser under året:

**Vårt miljöhus** har krävt mer sanering och städ än som behövdes föregående år vilket kommer ifrån en del slarvigt förpackat kompost och restavfall vilket vi blivit tvungna informera speciellt om för att komma till rätta med. Detta sammanföll med att frånluftfläkten gick på för låg hastighet och att Ozongeneratoren placerats fel (för nära utsugsfläkt) vilket styrelsen upptäckte när vi letat efter instruktioner på "nätet". Detta rättades upp 2 september. Kommunen och regeringen har orsakat onödiga problem med avfallsfrågan där regeringen skjutit fram producentansvaret för förpackningar till 2023 och kommunen bytt entreprenör vilket i slutändan ökat våra kostnader och inneburit mycket övergångsarbete. Ingen uppsökande kontakt har tagits av kommunen till vår förening utan allt har hängt på oss själva att ta reda på och fixa! Det innebär också två avtal då kommunen inte längre vill kopplas till återvinningsdelen utan den hanteras separat med Remondis som blev den nya entreprenören. Det visade sig att vad gäller återvinnings biten klarade inte Remondis att ge klara besked mot slutet av året och vi blev tveksamma om de verkligen skulle klara det åtagandet och till det återkommer vi i nästa verksamhetsberättelse!

Vad gäller **gästparkeringar** så hjälpte vägföreningen oss med att iordningställa PEAB: s gamla p-yta och skylta upp den men det visade sig inte ingå i deras uppdrag att vara så hjälpsamma så skyltar togs bort men möjligheten att parkera finns kvar.

**Fastighetsförråd** är ur städat och hyllor, redskaps hållare är uppsatta.

**Skötseldagar:** Ska poängteras att boende är mycket hjälpsamma i alla lägen vilket är väldigt tydligt i våra skötseldagar som vi haft 28 mars, 13 juni och 24 oktober med ca 20 till 34 deltagare varje gång. Upptäckta problem däremellan som t.ex. att binda våra träd i styrstolpar, hålla ordning i soprum, måla brunnslock, ändra starttid för vår områdesbelysning och att rikta påkörd belysningsstolpe har flera olika boende hjälpt till med och det är tacksamt!

**Bastukvällar** har testats under vinter/vår med lite svalt intresse. En mysigare belysning har fixats av boende efter förslag som bollats med styrelsen.

**Vårt fastighetslån ena del** som var en tvååring var bundet till 1 nov. och vi lyckades inte komma ner i acceptabel ränta med befintlig bank utan blev tvungna byta vilket sköttes av en tremannagrupp i styrelsen. Den minskade räntekostnaden behöver vi mycket väl till vår UH-fond som vi försöker bygga upp inför kommande målning och andra kommande prioriteringar.

/ Styrelsen Brf Västerhavet Ellös

*gr. [Signature]*  
*[Signature] LR*

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 601	1 204
Resultat efter finansiella poster	47	45
Soliditet (%)	63,4	63,1

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	49 340 000	44 796		<b>49 384 796</b>
Årets resultat			47 367	<b>47 367</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 340 000</b>	<b>44 796</b>	<b>47 367</b>	<b>49 432 163</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 796
årets vinst	47 367
	<b>92 163</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	92 163
	<b>92 163</b>

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

AB  
GR. ER  
LR

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 600 593	1 203 984
Övriga rörelseintäkter		3 968	-4
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 604 561</b>	<b>1 203 980</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-461 118	0
Övriga externa kostnader	2	-114 978	-422 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-455 373	-338 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 031 469</b>	<b>-760 976</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>573 092</b>	<b>443 004</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 236	682
Räntekostnader och liknande resultatposter		-528 961	-398 890
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-525 725</b>	<b>-398 208</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>47 367</b>	<b>44 796</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>47 367</b>	<b>44 796</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>47 367</b>	<b>44 796</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
G. Sjöström  
B.H.  
A.A.  
L.R.

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

77 381 416

77 836 789

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**77 381 416**

**77 836 789**

**Summa anläggningstillgångar**

**77 381 416**

**77 836 789**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

261

193 606

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 744

28 749

**Summa kortfristiga fordringar**

**47 005**

**222 355**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

558 852

211 468

**Summa kassa och bank**

**558 852**

**211 468**

**Summa omsättningstillgångar**

**605 857**

**433 823**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**77 987 273**

**78 270 612**



## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

48 500 000

48 500 000

Förlagsinsatser

840 000

840 000

**Summa bundet eget kapital**

**49 340 000**

**49 340 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

44 796

0

Årets resultat

47 367

44 796

**Summa fritt eget kapital**

**92 163**

**44 796**

**Summa eget kapital**

**49 432 163**

**49 384 796**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

28 322 982

14 173 732

**Summa långfristiga skulder**

**28 322 982**

**14 173 732**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

110 246

23 373

Skatteskulder

0

43 680

Övriga skulder

0

14 563 832

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

121 882

81 199

**Summa kortfristiga skulder**

**232 128**

**14 712 084**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**77 987 273**

**78 270 612**

*Handwritten signatures:*  
Sjg AB  
BN  
LR

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan

#### Personal

Föreningen har inte haft några anställda

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgick för år 2018 eftersom nybyggnation inte var färdig vid årets ingång. Bostäderna har därefter avgiftsbefrielse i femton år.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 110 år

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	23 664	13 730
Värme	182 000	123 762
Vatten och avlopp	113 987	81 592
Städning och renhållning	29 254	24 761
Snöröjning	500	3 000
Försäkring	21 455	18 538
Övriga fastighetskostnader	29 389	11 531
Vägsamfällighet	33 600	25 200
Datakommunikation	77 170	57 855
Styrelsearvode och revisorer	18 081	22 488
Redovisningstjänster	36 800	30 000
Övrigt	16 075	10 428
	<b>581 975</b>	<b>422 885</b>





### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 174 880	78 174 880
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 174 880</b>	<b>78 174 880</b>
Ingående avskrivningar	-338 091	-338 091
Årets avskrivningar	-455 373	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-793 464</b>	<b>-338 091</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 381 416</b>	<b>77 836 789</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 900 000	30 900 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	<b>57 900 000</b>	<b>57 900 000</b>

### Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
<b>Långivare</b>		
Orust Sparbank , bundet till 2023-11-01, 2,05%	14 173 732	14 318 740
SEB, bundet till 2022-11-28, 0,93 %	14 149 250	14 293 620
	<b>28 322 982</b>	<b>28 612 360</b>
Kortfristig del av långfristig skuld, dvs. amortering kommande år	290 000	290 016

### Not 5 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	28 974 000	28 974 000
	<b>28 974 000</b>	<b>28 974 000</b>

AK  
S  
L R

Underskrifter

Orust 2021-05-18

  
Conny Helin


  
Angelica Berg

  
Fredrik Sjöqvist

  
Leif Rehnlund

  
Göran Antonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 27/4-2021

  
Gunne Håkansson  
Revisor