

# Årsredovisning 2022

BRF VÄSTERHAVET ELLÖS

769632-4537



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄSTERHAVET ELLÖS

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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 HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-06-20.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Orust.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Huseby 1:95 Orust. Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 116 kvm, därtill 7 garage med separata upplåtelseavtal.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING VID ÅRETS SLUT

#### Ordinarie ledamöter:

Magnus Johansson, ordförande

Noél Holmgren, ledamot

Petra Larbring, ledamot

Göran Antonsson, ledamot

Cecilia Grundberg, ledamot

#### Suppleanter:

Margareta Ygge, suppleant

Ylva Berggren, suppleant

Birgitta Olsson Senger, suppleant

Svante Kristansson, suppleant

## FIRMATECKNING

Två styrelseledamöter i förening eller en styrelseledamot i förening med annan person utsedd av styrelsen

## REVISORER

Göran Johansson      Revisor  
Håkansson, Gunne      Revisor

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Styrelsen för BRF Västerhavet lämnar följande verksamhetsberättelse för 2022

Vid årsstämman den 22 maj 2022 valdes en styrelse bestående av 5 ordinarie bostadsrättsinnehavare och 5 suppleanter.

Nya styrelsen genomförde konstituerande möte 31 maj 2022, då Conny Helin valdes till ordförande. I september 2022 valde Conny Helin självmant att avgå med omedelbar verkan. Ett extrainsatt konstituerande möte genomfördes 24 september 2022 och Magnus Johansson valdes som ny ordförande. Vid extrastämman 30 oktober 2022 valdes också Göran Antonsson in som ny ordinarie ledamot.

**Skötseldagar** med gemensam fika, genomfördes 23 april och 15 oktober med stor uppslutning och engagemang.

**Extrastämman** genomfördes 30 oktober 2022 i Ellösparken, med 3 hänskjutna punkter från ordinarie stämman. Stämman beslutade (21 röster för och 3 röster mot) att Brf Västerhavet ska **investera i laddstationer till föreningens samtliga 28 parkeringsplatser**, med bidrag från Naturvårdsverket Grön Teknik. Investeringen beslutades tas från föreningens eget kapital. Stämman beslutade (23 röster för och 1 röst mot) att föreningen **gemensamt för alla lägenheter skulle söka bygglov för uterum**. Bygglovskostnaden betalas av föreningen initialt för att därefter fördelas ut på de medlemmar som sedan uppför uterum. Stämman **avslog förslaget om entrétag för lägenheter på övre plan**. Göran Antonsson valdes av stämman in som ny ordinarie ledamot.

Vi har **tagit höjd för ökade kostnader över hela linjen**, räntor, el osv. En stor del i detta är de ökande räntorna, där ett av föreningens lån omsattes 28 november 2022. Med hänvisning till det ökade kostnadsläget aviserade föreningen en höjning avgifterna från 2023 för lägenheter, garage och parkering med 5%.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 605 586	1 612 955	1 600 594	1 203 984
Resultat efter fin. poster	-71 377	43 552	47 367	44 796
Soliditet, %	64	64	63	63
Yttre fond	158 000	-	-	-
Taxeringsvärde	36 160 000	30 900 000	30 900 000	30 900 000
Bostadsyta, kvm	2 116	2 116	2 116	2 116
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	725	725	723	723
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 130	13 249	13 385	13 590
Genomsnittlig skuldränta, %	1,51	1,44	2,48	-
Belåningsgrad, %	36,33	36,44	36,60	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	49 340 000	-	-	49 340 000
Fond, yttre underhåll	0	-	158 000	158 000
Balanserat resultat	92 164	43 552	-158 000	-22 284
Årets resultat	43 552	-43 552	-71 377	-71 377
<b>Eget kapital</b>	<b>49 475 716</b>	<b>0</b>	<b>-71 377</b>	<b>49 404 339</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 284
Årets resultat	-71 377
Totalt	<u><b>-93 661</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	434 500
Balanseras i ny räkning	-528 161
	<u><u><b>-93 661</b></u></u>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 605 586	1 612 955
Rörelseintäkter		0	947
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 605 586</b>	<b>1 613 903</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-628 814	-567 580
Övriga externa kostnader	7	-76 837	-107 206
Personalkostnader	8	-97 209	-35 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 292	-455 373
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 258 151</b>	<b>-1 165 873</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>347 434</b>	<b>448 030</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 008	501
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-420 819	-404 979
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-418 811</b>	<b>-404 478</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-71 377</b>	<b>43 552</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-71 377</b>	<b>43 552</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	76 470 751	76 926 043
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 470 751</b>	<b>76 926 043</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>76 470 751</b>	<b>76 926 043</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 076	3 883
Övriga fordringar	11	255	261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 359	40 636
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 690</b>	<b>44 780</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 009 613	731 652
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 009 613</b>	<b>731 652</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 060 303</b>	<b>776 432</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 531 054</b>	<b>77 702 475</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 340 000	49 340 000
Fond för yttre underhåll		158 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 498 000</b>	<b>49 340 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-22 284	92 164
Årets resultat		-71 377	43 552
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-93 661</b>	<b>135 716</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 404 339</b>	<b>49 475 716</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	0	13 883 716
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 883 716</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		27 783 716	14 151 734
Leverantörsskulder		91 671	52 313
Övriga kortfristiga skulder		0	116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	251 328	138 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 126 715</b>	<b>14 343 043</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 531 054</b>	<b>77 702 475</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Västerhavet Ellös 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 0,91 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	48 300	50 306
Årsavgifter, bostäder	1 533 912	1 533 919
Övriga intäkter	2 374	8 678
Övriga årsavgifter	21 000	21 000
<b>Summa</b>	<b>1 605 586</b>	<b>1 613 903</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	629	40 083
Fastighetsskötsel	7 828	236
Snöskottning	18 063	10 000
Trädgårdsarbete	403	509
Övrigt	33 649	0
<b>Summa</b>	<b>60 572</b>	<b>50 828</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
El	1 024	0
Reparationer	0	17 601
Soprum/miljöanläggning	6 750	0
VA	7 668	0
Ventilation	23 072	0
<b>Summa</b>	<b>38 514</b>	<b>17 601</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	37 200	28 195
Sophämtning	42 613	33 104
Uppvärmning	188 693	195 771
Vatten	126 159	132 000
<b>Summa</b>	<b>394 665</b>	<b>389 070</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	77 102	80 126
Fastighetsförsäkringar	24 361	29 957
Samfällighet	33 600	0
<b>Summa</b>	<b>135 063</b>	<b>110 082</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	3 716	13 892
Kameral förvaltning	39 052	37 724
Övriga förvaltningskostnader	34 069	55 590
<b>Summa</b>	<b>76 837</b>	<b>107 206</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	18 909	5 713
Styrelsearvoden	78 300	30 000
<b>Summa</b>	<b>97 209</b>	<b>35 713</b>
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	420 813	405 086
Övriga räntekostnader	6	-107
<b>Summa</b>	<b>420 819</b>	<b>404 979</b>
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	78 174 880	78 174 880
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>78 174 880</b>	<b>78 174 880</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 248 837	-793 464
Årets avskrivning	-455 292	-455 373
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 704 129</b>	<b>-1 248 837</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>76 470 751</b>	<b>76 926 043</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 087 290</i>	<i>28 087 290</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	4 160 000	3 900 000
<b>Summa</b>	<b>36 160 000</b>	<b>30 900 000</b>
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	255	261
<b>Summa</b>	<b>255</b>	<b>261</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	19 236
Försäkringspremier	8 807	0
Förvaltning	11 202	9 763
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 350	11 637
<b>Summa</b>	<b>47 359</b>	<b>40 636</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2023-03-01	1,49 %	13 883 716	14 028 724
SEB	2022-11-28	0,93 %	0	14 006 250
Swedbank Hypotek AB	2023-02-28	2,99 %	13 900 000	0
<b>Summa</b>			<b>27 783 716</b>	<b>28 034 974</b>
Varav kortfristig del			27 783 716	14 151 258

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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	7 746	3 809
Förutbetalda avgifter/hyror	140 159	134 347
Löner	48 300	0
Sociala avgifter	15 000	0
Utgiftsräntor	38 098	724
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 025	0
<b>Summa</b>	<b>251 328</b>	<b>138 880</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 974 000	28 974 000
<b>Summa</b>	<b>28 974 000</b>	<b>28 974 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Magnus Johansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Göran Antonsson

\_\_\_\_\_  
Cecilia Grundberg

\_\_\_\_\_  
Noel Holmgren

\_\_\_\_\_  
Petra Larbring

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Göran Johansson  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Gunne Håkansson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2023 10:56

SENT BY OWNER:

Olof Eriksson · 27.03.2023 11:57

DOCUMENT ID:

rkIjtdyyW3

ENVELOPE ID:

BJ1t\_y1Z3-rkIjtdyyW3

DOCUMENT NAME:

Brf Västerhavet Ellös, 769632-4537 - Signerad årsredovisning 2022.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN ANTONSSON gg.antonsson@telia.com	Signed Authenticated	27.03.2023 12:35 27.03.2023 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/10/12) IP: 81.226.0.187
2. MAGNUS JOHANSSON kimag@telia.com	Signed Authenticated	27.03.2023 13:07 27.03.2023 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/28) IP: 81.227.154.72
3. NOEL HOLMGREN noel.holmgren@telia.com	Signed Authenticated	28.03.2023 20:50 28.03.2023 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/05) IP: 212.247.159.250
4. Petra Larbring petra.larbring@grundskola.goteborg.se	Signed Authenticated	31.03.2023 13:03 27.03.2023 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/24) IP: 98.128.166.87
5. Anna Cecilia Grundberg ceciliagrundberg@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2023 13:34 03.04.2023 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/12) IP: 81.230.15.185
6. GÖRAN JOHANSSON goranjohanssonihenan@telia.com	Signed Authenticated	04.04.2023 10:54 03.04.2023 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/03) IP: 81.226.2.165
7. GUNNE HÅKANSSON gunnehson@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 10:56 04.04.2023 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/04/17) IP: 94.191.153.198

\* 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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman **BRF VÄSTERHAVET ELLÖS, 769632-45437**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **BRF VÄSTERHAVET ELLÖS** för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Ellös den 23 Mars 2023



Gunne Håkansson

Revisor



Göran Johansson

Suppleant