

Årsredovisning för

Brf Västra Fjordskär

769611-4953

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Fjordskär, 769611-4953 får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen ligger i Kungsbacka kommun på Onsalahalvön. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta brf.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen registrerades 2004-10-12 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-05-11.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004.

Revisorer

BDO Göteborg AB med ansvarig revisor Christian Jonasson.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Ersénus	ordförande
Erik Blomholt	ledamot
Ing-Marie Lundberg	ledamot
Kristina Pettersson	ledamot
Marie Persson	ledamot
Britt-Marie Gustafsson	suppleant
Malin Larsson	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Till valberedningen valdes efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 enligt följande:

Birgitta Carlsson t om 2020-12-31
Natalie Tenlén fr om 2021-01-01
Bo Lundahl

Fastighetsfakta

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna:
Onsala-Lunden 1:98, 1:106- 1:109
Kråkekärr 1:71-1;72, 1:74, 1;76-1:77, 1:90
Gubbekulla 1:170-1:171, 1:81

Lägenhetsfördelning

Lägenheterna är fördelade på 22 stora och 6 små och har en total bostadsyta om 3081,20 kvm. De stora lägenheterna är på 114,8 kvm och de små är på 92,6 kvm.

Förvaltning

Föreningen har fortsatt fokuserat på att återuppbygga kassan för att säkerställa god likviditet framåt och har nu en mycket god likviditet.

På grund av pandemin, Covid-19, har vissa underhållsbitar fått stå undan.

Endast arbeten nödvändiga, för fastigheternas välmående underhåll har genomförts.

På grund av pandemin, Covid-19, har styrelsen genomfört sina styrelsemöten digitalt via Microsoft Teams sedan november 2020.

Föreningen har ej haft några anställda under året. Ersättningar till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För de två hyresgästerna höjdes hyran med 186 kronor fr o m oktober 2020.

Det har gjorts en avgiftshöjning 1 jan 2020 på 2%.

Medlemmarna fick en avgiftsfri månad i december 2020.

Fastighetsdeklaration 2019, genomförs vartannat år.

Energideklaration 2020, genomförs vart 10:e år.

Under året har föreningen gjort följande underhåll:

- " Markarbeten -dränering och installation av brunn och asfaltering utanför groventré och gräsmatta OL 6A
- " Markarbeten -dränering och installation av brunn och asfaltering på parkering och entré OL 32A
- " Markarbete- fyllning och asfaltering utanför groventré OL 6C där marken sjunkit rejält.
- " Byte förrädsdörr och del av panel på förråd Kråkekärrsvägen 4A och OL 18A där behovet var stort pga. röta.
- " Tagit ner överhängande grenar som hängde ner på mark 8B från grannens bokträd.
- " Entrédörrar har målats.

Medlemsinformation

Föreningen består idag av 28 lägenheter i 14 st parhus varav två lägenheter är för hyresgäster.

Föreningen har ändrat stadgarna under 2018.

Styrelsen har anlitat Katoz Redovisning AB att sköta det löpande ekonomiska arbetet. Ordföranden och fastighetsansvarig har betalt fakturor och kontraserat utbetalningar.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 418 384	1 495 778	1 470 039	1 417 057
Balansomslutning	44 582 324	44 948 197	45 150 498	47 312 432
Resultat efter finansiella poster	-375 254	-342 751	-2 195 356	-1 343 041
Soliditet, %	54	54	54	57

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 982 190	9 425 343	407 801	-6 244 785	-342 751
Avsättning till yttre underhåll			162 801	-162 801	
Föreg. års resultat				-342 751	342 751
Årets resultat					-375 254
Vid årets slut	20 982 190	9 425 343	570 602	-6 750 337	-375 254

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-6 750 337
Årets resultat	-375 254
Totalt	-7 125 591
disponeras för	
Årets avsättning till yttre fond	-162 801
balanseras i ny räkning	-6 962 790
Summa	-7 125 591

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 418 384	1 495 778
Övriga rörelseintäkter		8 750	6 700
Summa rörelseintäkter		1 427 134	1 502 478
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-617 226	-645 286
Personalkostnader		-73 959	-64 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-723 332	-746 701
Summa rörelsekostnader		-1 414 517	-1 456 546
Rörelseresultat		12 617	45 932
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 871	-388 683
Summa finansiella poster		-387 871	-388 683
Resultat efter finansiella poster		-375 254	-342 751
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-375 254	-342 751
Skatter			
Årets resultat		-375 254	-342 751

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 282 892	43 961 114
Inventarier	6	23 871	68 981
Summa materiella anläggningstillgångar		43 306 763	44 030 095
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
Summa anläggningstillgångar		43 306 963	44 030 295
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 910	70
Övriga fordringar		210 721	85 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 000	28 000
Summa kortfristiga fordringar		251 631	114 002
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 023 731	803 900
Summa kassa och bank		1 023 731	803 900
Summa omsättningstillgångar		1 275 362	917 902
SUMMA TILLGÅNGAR		44 582 325	44 948 197

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insats Brf		20 982 190	20 982 190
Yttre underhållsfond		570 602	407 801
Upplåtelseavgift		9 425 343	9 425 343
Summa bundet eget kapital		30 978 135	30 815 334
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 750 337	-6 244 785
Årets resultat		-375 254	-342 751
Summa fritt eget kapital		-7 125 591	-6 587 536
Summa eget kapital		23 852 544	24 227 798
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 487 211	20 071 280
Summa långfristiga skulder		11 487 211	20 071 280
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 560 410	-
Leverantörsskulder		32 850	8 839
Skatteskulder		439 383	430 668
Övriga skulder		-	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		209 927	209 592
Summa kortfristiga skulder		9 242 570	649 119
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 582 325	44 948 197

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt- och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering avges stadgeenligt fondavsättning och ianspråkstaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier	8

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter Fjordskär	1 194 128	1 274 830
Årsavgifter hyresgäster	224 256	220 948
Summa	1 418 384	1 495 778

Not 3 Fastighetskostnader

	645 286 2020-01-01- 2020-12-31	2 385 690 2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	221 916	217 467
Fastighetsskatt ändring taxering 2018	-	103 833
Summa	221 916	321 300

Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Städning, renhållning	-	14 683
Reparation och underhåll fastigheter	196 946	163 144
Energideklaration	22 000	-
Summa	218 946	177 827

Förvaltningskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokalhyra	-	1 742
Förbrukningsmaterial	8 655	-
Kontorsmaterial	4 242	7 336
Försäkringar	47 398	37 461
Revision	24 938	24 875
Redovisning	48 312	33 460
Möteskostnader/stämma	6 904	-
Bankkostnader	1 556	2 112
Vägföreningsavgifter	28 000	28 000
Föreningsavgifter	4 850	9 813
Diverse övriga kostnader	1 509	1 360
Summa	176 364	146 159

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	678 222	678 222
Inventarier	45 110	68 479
Summa	723 332	746 701

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 465 380	47 465 380
	<u>47 465 380</u>	<u>47 465 380</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 504 266	-2 826 044
-Årets avskrivning enligt plan	-678 222	-678 222
	<u>-4 182 488</u>	<u>-3 504 266</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 282 892	43 961 114
Bokfört värde byggnader	29 728 849	30 407 071
Bokfört värde mark	13 554 043	13 554 043
Taxeringsvärde byggnader	35 468 000	35 468 000
Taxeringsvärde mark	18 799 000	18 799 000

Föreningen har en ekonomisk livslängd för byggnader till 50 år och skriver av med 2 % av anskaffningsvärdet per år.

Not 6 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	843 512	843 512
-Avyttringar och utrangeringar		
Vid årets slut	<u>843 512</u>	<u>843 512</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-774 531	-706 052
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 110	-68 479
Vid årets slut	<u>-819 641</u>	<u>-774 531</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 871	68 981

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	407 801	245 000
Årets avsättning enligt stadgar	<u>162 801</u>	<u>162 801</u>
Summa	570 602	407 801

Årets avsättning är beräknad enligt stadgarna vilket utgör 0,3 % av taxeringsvärdet av fastigheterna, 162 801 kronor.

Not 8 Fastighetslån

	Ränteändring	2020-12-31	ränta i %
Fastighetslån 1 Swedbank	2021-11-25	8 560 410	1,99
Fastighetslån 2 Swedbank	2022-09-23	8 737 211	2,02
Fastighetslån 3 Swedbank	2023-06-21	<u>2 750 000</u>	<u>1,38</u>
Summa:		20 047 621	5,39

Skuld förfaller inom 5 år efter balansdagen

20 047 621

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	30 973 000	30 973 000
Summa ställda säkerheter	30 973 000	30 973 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 inte har gett någon negativ effekt på föreningen.

Underskrifter

Onsala 2021-03-19



Peter Ersenius



Marie Persson



Irig-Marie Lundberg

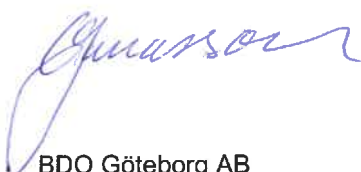


Kristina Pettersson



Erik Blomhojt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14



BDO Göteborg AB
Christian Jonasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Fjordskär
Org.nr. 769611-4953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Fjordskär för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Fjordskär för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

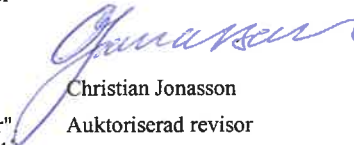
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka den 14 april 2021

BDO Göteborg AB



Christian Jonasson

Auktoriserad revisor