

Årsredovisning för

Brf Västra Fjordskär

769611-4953

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021. 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
Natalie Tenlén	suppleant
Malin Larsson	suppleant

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

Valberedning

Till valberedningen valdes efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-27 enligt följande:

Isabella Karlsson
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 en god kassa likviditet.

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

Endast arbeten nödvändiga, för fastigheternas välmående underhåll har genomförts.

På grund av pandemin, Covid-19, har styrelsen genomfört sina styrelsemöten via Microsoft Teams mellan januari-augusti 2021.

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 189 kronor fr o m oktober 2021.

Ingen höjning av avgifterna för föreningens medlemmar under 2021.

Föreningen har installerat ladd stationer för elbilar.

Under året har föreningen gjort följande underhåll:

- " Markarbete- fyllning och asfaltering.
- " Stora underhåll på fastigheter som byte av fasadpanel, dörrar och fönster.
- " Installerat nya radiatorer hos medlemmar där de gamla slutat fungera.
- " Tagit ner två stora bokträd på mark 8B då de var sjuka.

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 kontrasignerat utbetalningar.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 529 086	1 418 384	1 495 778	1 470 039
Balansomslutning	44 251 040	44 582 324	44 948 197	45 150 498
Resultat efter finansiella poster	-282 456	-375 254	-342 751	-2 195 356
Soliditet, %	53	54	54	54

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 982 190	9 425 343	570 602	-6 750 337	-375 254
Avsättning till yttre underhåll			162 801	-162 801	
Föreg. års resultat				-375 254	375 254
Årets resultat					-282 456
Vid årets slut	20 982 190	9 425 343	733 403	-7 288 392	-282 456

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-7 288 392
Årets resultat	<u>-282 457</u>
Totalt	-7 570 849
disponeras för	
Årets avsättning till yttre fond	-162 801
balanseras i ny räkning	<u>-7 408 048</u>
Summa	-7 570 849

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 529 086	1 418 384
Övriga rörelseintäkter		6 331	8 750
Summa rörelseintäkter		1 535 417	1 427 134
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-692 385	-617 226
Personalkostnader		-78 789	-73 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-702 093	-723 332
Summa rörelsekostnader		-1 473 267	-1 414 517
Rörelseresultat		62 150	12 617
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 606	-387 871
Summa finansiella poster		-344 606	-387 871
Resultat efter finansiella poster		-282 456	-375 254
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-282 456	-375 254
Skatter			
Årets resultat		-282 456	-375 254

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	42 604 670	43 282 892
Inventarier	6	-	23 871
Summa materiella anläggningstillgångar		42 604 670	43 306 763
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
Summa anläggningstillgångar		42 604 870	43 306 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 885	12 910
Övriga fordringar		231 946	210 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 000	28 000
Summa kortfristiga fordringar		267 831	251 631
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 378 339	1 023 731
Summa kassa och bank		1 378 339	1 023 731
Summa omsättningstillgångar		1 646 170	1 275 362
SUMMA TILLGÅNGAR		44 251 040	44 582 325

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insats Brf		20 982 190	20 982 190
Yttre underhållsfond		733 403	570 602
Upplåtelseavgift		9 425 343	9 425 343
Summa bundet eget kapital		31 140 936	30 978 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 288 392	-6 750 337
Årets resultat		-282 456	-375 254
Summa fritt eget kapital		-7 570 848	-7 125 591
Summa eget kapital		23 570 088	23 852 544
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 291 034	11 487 211
Summa långfristiga skulder		11 291 034	11 487 211
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 694 570	8 560 410
Leverantörsskulder		36 268	32 850
Skatteskulder		454 514	439 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 566	209 927
Summa kortfristiga skulder		9 389 918	9 242 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 251 040	44 582 325

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 balansslutningen.

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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter Fjordskär	1 300 120	1 194 128
Årsavgifter hyresgäster	228 366	224 256
Övriga intäkter	600	
Summa	1 529 086	1 418 384

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	232 598	221 916
Summa	232 598	221 916

Driftskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel/grönområden	44 807	0
Reparation och underhåll fastigheter	229 334	196 946
Energideklaration		22 000
Summa	274 141	218 946

Förvaltningskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokalhyra	2 625	-
Förbrukningsmaterial	19 677	8 655
Kontorsmaterial	11 696	4 242
Försäkringar	40 967	47 398
Revision	25 063	24 938
Redovisning	38 099	48 312
Möteskostnader/stämma	8 194	6 904
Bankkostnader	1 550	1 556
Vägföreningsavgifter	28 000	28 000
Föreningsavgifter	5 000	4 850
Diverse övriga kostnader	4 775	1 509
Summa	185 646	176 364

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	678 222	678 222
Inventarier	23 871	45 110
Summa	702 093	723 332

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-4 182 488	-3 504 266
-Årets avskrivning enligt plan	-678 222	-678 222
	<u>-4 860 710</u>	<u>-4 182 488</u>
Redovisat värde vid årets slut	42 604 670	43 282 892
Bokfört värde byggnader	29 728 849	29 728 849
Bokfört värde mark	13 554 043	13 554 043
Taxeringsvärde byggnader	31 013 010	35 468 000
Taxeringsvärde mark	27 526 000	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

	2021-12-31	2020-12-31
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	-819 641	-774 531
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-23 871	-45 110
Vid årets slut	<u>-843 512</u>	<u>-819 641</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	23 871

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets ingång	570 602	407 801
Årets avsättning enligt stadgar	<u>162 801</u>	<u>162 801</u>
Summa	733 403	570 602

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

Not 8 Fastighetslån

	Ränteändring	2021-12-31	ränta i %
Fastighetslån 1 Swedbank	2026-11-25	8 534 243	1,39
Fastighetslån 2 Swedbank	2022-09-23	8 737 211	2,02
Fastighetslån 3 Swedbank	2023-06-21	2 750 000	1,38
Summa:		20 021 454	4,79

Skuld förfaller inom 5 år efter balansdagen

20 021 454

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	30 973 000	30 973 000
Summa ställda säkerheter	30 973 000	30 973 000

Eventalförpliktelser

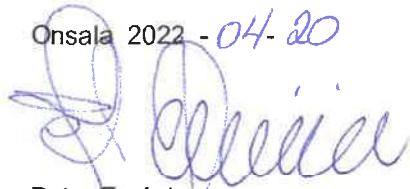
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

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

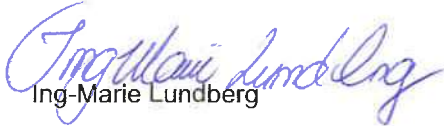
Onsala 2022 - 04-20



Peter Ersenius
Styrelseordförande



Marie Persson



Ing-Marie Lundberg

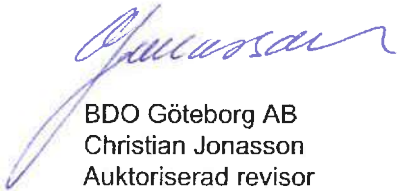


Kristina Pettersson



Erik Blomhølt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -04-22



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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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.

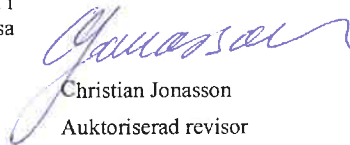
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 22 april 2022

BDO Göteborg AB



Christian Jonasson
Auktoriserad revisor