

Årsredovisning för
Brf Västerhavet Ellös
769632-4537

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerhavet Ellös, 769632-4537, med säte i Stenungsund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Vid årsstämma den 6 maj 2019 valdes en styrelse bestående av bostadsrättsinnehavare i föreningen samt en representant från Privatbostäder.

Styrelsen har bestått av fyra ledamöter och en suppleant. Styrelsen har haft sju styrelsemöten och två avstämningsmöten under året. Styrelsen har genom Privatbostäders regi deltagit i en styrelseutbildning.

Det blev tyvärr ett visst vakuum i en förväntad överlämningsprocess då Privatbostäder tappade sin projektledare i samband med inflyttningar i området. Ett flertal frågor vi ställde oss löstes inte helt förrän vi fått ett större antal(8 st.)pärmar ett år efter inflyttning med mycket fakta över byggnation.

Privatbostäder har ansvarat för administrativa förvaltningen sedan inflyttning och under hela året samt markskötsel säsongen ut. Styrelsen har under hösten upphandlat den ekonomiska förvaltningen av MGC Fastighetsförvaltning samt även fastighetsskötsel utemiljö/mark genom farmartjänst och vinterväghållning (Ellös åkeri).

Vi har haft en inplanerad servicedag den 2 september där EL, Rör och Vent utförde vissa kontroller och vad gäller ventilation byte av ett filter. Tyvärr var informationen knapphändig om innehållet i denna servicedag men den visade sig vara nyttig både för PEAB som ledde den och delar av styrelsen som var med. Denna servicedag kommer att återkomma 2020 och 2021, kunde vi läsa i pärnarna. Som en effekt av dagen gjordes en extra marksyn den 2 oktober och fastighetsbesiktning den 17 okt som Privatbostäder ordnade.

Vårt miljöhus har krävt löpande justeringar och tillsyn samt kommunikation med Fraktkedjan. Hyllan med sopemballage har gjorts om för bättre åtkomlighet och restavfall/kompost kärl har blivit rengjorda. En dialog med Fraktkedjan med kärjusteringar som följd har varit nödvändig.

Det har varit återkommande bekymmer med jordfel (11 stycken) där det första löstes den 13 augusti men flera återkom under oktober till december och att få löst dessa av el-entreprenören har krävt mycket jobb.

Vi har köpt in trädgårdsslang till de hus som var utrustade med vattenutkastare.

Vad gäller saknade gästparkeringar som Privatbostäder undersökt hamnade frågan hos Ellös vägförening som har erbjudit att jämna till PEAB:s p-yta nere i dalen utan kostnad för föreningen. Denna åtgärd utfördes under första dagarna i januari 2020 och skyltning ingick i överenskommelsen.

Styrelsen har gjort ett grundarbete med både plank/insyns skydd och el på parkering för motorvärmare och laddning men slututformning av det jobbet med förslag till styrelsen har lämnats ut till anmälda intressenter i mitten av november.

Styrelsen har påbörjat trivselregelskrivning för vår bostadsrätt men tanken är då att dessa kan konfirmeras tillsammans med boende. Vi har också städat ur fastighetsförråd och planerat viss inredning med hylla där.

En anslagstavla har köpts in för enklare information direkt till boende och en domän för hemsida har registrerats och vi hoppas kunna släppa den under 2020.

t

BH
HO
OS
B

Två enkla boende aktiviteter har genomförts 31 juli (grillning) med ca 30 deltagare och 30 november (glöggträff) med ca 25 deltagare.

Hösten 2020 kommer en garantibesiktning att ske, styrelsen återkommer med datum och tid.

Föreningen hade per 31 december 2019; 42 medlemmar. Den totala boendeytan uppgår till 2 116 kvm.

Den ekonomiska avräkningsdagen var den 31 mars 2019, varför föreningens intäkter och kostnader avser perioden april-december 2019.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	38 948 000		
Inbetalda insatser	10 392 000		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			44 796
Vid årets slut	49 340 000		44 796

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 44 796, disponeras enligt följande:	
årets resultat	44 796
Totalt	44 796
disponeras för	
balanseras i ny räkning	44 796
Summa	44 796

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 203 980	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 203 980	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-422 885	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-338 091	-
Summa rörelsekostnader		-760 976	-
Rörelseresultat		443 004	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		682	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 890	-
Summa finansiella poster		-398 208	-
Resultat efter finansiella poster		44 796	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		44 796	-
Skatter			
Årets resultat		44 796	-

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "OH", "CS", and "MS".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	77 836 789	78 174 880
Summa materiella anläggningstillgångar		77 836 789	78 174 880
Summa anläggningstillgångar		77 836 789	78 174 880
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	13 138
Övriga fordringar		193 606	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 749	21 460
Summa kortfristiga fordringar		222 355	34 598
Kassa och bank			
Kassa och bank		211 468	2 055 973
Summa kassa och bank		211 468	2 055 973
Summa omsättningstillgångar		433 823	2 090 571
SUMMA TILLGÅNGAR		78 270 612	80 265 451

4

OH
JS
20
10

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		49 340 000	38 948 000
Summa bundet eget kapital		49 340 000	38 948 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		44 796	-
Summa fritt eget kapital		44 796	-
Summa eget kapital		49 384 796	38 948 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	14 173 732	28 902 376
Summa långfristiga skulder		14 173 732	28 902 376
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		14 438 628	-
Leverantörsskulder		23 373	1 819 723
Skatteskulder		43 680	-
Övriga skulder		125 204	10 508 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81 199	87 163
Summa kortfristiga skulder		14 712 084	12 415 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 270 612	80 265 451

12

EH
JS
KAG
OK

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen i enlighet med BFNAR 2016:10 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 nybyggnationen 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. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	110

Not 2 Övriga externa kostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
EI	13 730	
Värme	123 762	
Vatten och avlopp	81 592	
Städning och renhållning	24 761	
Snöröjning	3 000	
Försäkring	18 538	
Övriga fastighetskostnader	11 531	
Vägsamfällighet	25 200	
Datakommunikation	57 855	
Styrelsearvode och revisor	22 488	
Redovisningstjänster	30 000	
Övrigt	10 428	
Summa	422 885	

t

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 174 880	45 639 790
-Nyanskaffningar		32 535 090
	<u>78 174 880</u>	<u>78 174 880</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-338 091	
	<u>-338 091</u>	
Redovisat värde vid årets slut	77 836 789	78 174 880
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	30 900 000	10 920 000
varav byggnadsvärde	27 000 000	7 800 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
Lån 5 år, bundet till 2023-11-01, 2,05%	14 318 740
Lån 2 år, bundet till 2020-11-01, 1,65%	14 293 620
	<u>28 612 360</u>
Avgår kortfristig del, dvs. amortering kommande år	-290 016
	<u>28 322 344</u>
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	27 162 280
Lån 5 år som är bundet till 2023 med avdrag för kommande års amortering, redovisas som långfristig skuld	14 173 732
Lån 2 år som kommer att tecknas om under kommande år, tillsammans med kommande års amortering, redovisas som kortfristig skuld	14 438 628

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	28 974 000	28 974 000
Summa ställda säkerheter	<u>28 974 000</u>	<u>28 974 000</u>

Eventalförpliktelser

Inga Inga

BH
JS
15
16

Underskrifter

Orust 2019-02-27

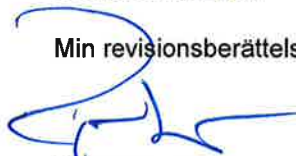

Conny Helin


Christina Carlsson


Kennet Glännman


Fredrik Sjöqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 mars 2020


Peter Ericsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västerhavet Ellös

Org.nr. 769632-4537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerhavet Ellös för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västerhavet Ellös för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungssund den 4/3-20



Peter Ericsson

Auktoriserad revisor