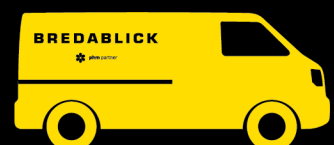


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMUGGLAREN

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMUGGLAREN

Org.nr: 769605-9778

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smugglaren, 769605-9778, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Daniel Troedsson
Ledamot	Camilla Eriksson
Ledamot	Krister Skagerlind
Ledamot	Max Bertilsson
Ledamot	Ida Blom
Ledamot	Noa Holmén
Ledamot	Johan Wärnegård
Suppleant	Eva Thorson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2026
2025
2026
2026
2026
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Maria Claesson
	Trevi

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Jesper Kullgren, Annette Pedersen och Amalia Månsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 7:8 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1902-1903 och totalrenoverades 1982. Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 6 plan., källare och vind. Fastighetens adresser är Nordhemsgatan 71 och Nordensköldsgatan 21 A-B.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	21	7	1	4

Total tomtarea:	1091	kvm
Total bostadsarea:	2788	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2728	kvm
- varav hyresrättsarea:	60	kvm
Total lokalarea:	374	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Buenos Aires Steakhouse AB	121
Buenos Aires Steakhouse AB	31
Amonchai Siriat	73
Mad box mat och event	43
Nordprojekt i Sverige AB	106

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar t.o.m. 2025-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV*	Tele2
Bredband	Bredband2
Städning	Beck Städservice
Elavtal avseende volym	Göteborg Energi DinEl
Fjärrvärme	Göteborg Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Serviceavtal hissar	OTIS

* Avtal löper t.om. 2025-09-30.

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 46 304 kr och planerat underhåll för 15 519 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-14 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig till och med 2068.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 499 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-19, samt extra föreningsstämma 2024-11-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har styrelsen fortsatt arbeta aktivt med att minska kostnaderna. Styrelsen har sagt upp den tekniska förvaltningen som föreningen tidigare haft genom Bredablick. Vidare har lånen omförhandlats. Under 2024 har två av föreningens lokaler fått nya hyresgäster.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 51 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 20 %. Avseende 2025 har styrelsen beslutat att lämna årsavgiften oförändrad.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 945	2 578	2 465	2 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	128	-194	81	-377
Förändring av underhållsfond	483	384	463	187
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	162	-70	385	202
Sparande, kr/kvm	209	133	274	214
Soliditet, (%)	60	59	58	58
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	774	645	645	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	72	68	71	71
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	774	645	645	645
Driftkostnad, kr/kvm	409	396	369	343
Energikostnad, kr/kvm	169	157	162	156
Ränta, kr/kvm	220	151	38	39
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	158	155	153	150
Skuldsättning, kr/kvm	5 558	5 632	6 106	6 169
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 442	6 528	7 077	7 150
Räntekänslighet, (%)	8.33	10.12	10.97	11.09
Snittränta, (%)	3.97	2.68	0.63	0.63

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Kapital- tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 893 170	1 837 545	3 669 787	- 6 769 580	- 193 646
Disposition enligt föreningsstämma				-193 646	193 646
Avsättning till underhållsfond			499 000	-499 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-15 519	15 519	
Årets resultat					128 067
Vid årets slut	28 893 170	1 837 545	4 153 268	- 7 446 707	128 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 963 226
Årets resultat före fondändring	128 067
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 499 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	15 519
Summa över/underskott	- 7 318 640

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 318 640
Totalt	- 7 318 640

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 863 256

2 446 260

Övriga rörelseintäkter

3

81 700

131 245

Summa rörelseintäkter

2 944 956

2 577 505

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 356 000

-1 533 828

Övriga kostnader

5

-192 001

-197 730

Personalkostnader

6

-73 683

-70 614

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-517 508

-507 158

Summa rörelsekostnader

-2 139 192

-2 309 330

RÖRELSERESULTAT

805 764

268 175

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

19 183

14 709

Räntekostnader och liknande resultatposter

-696 880

-476 530

Summa finansiella poster

-677 697

-461 821

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

128 067

-193 646

RESULTAT FÖRE SKATT

128 067

-193 646

ÅRETS RESULTAT

128 067

-193 646





Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	44 457 094	44 974 602
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	214 752	173 658
Summa materiella anläggningstillgångar		44 671 846	45 148 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 671 846	45 148 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	15 476
Övriga fordringar		43 246	42 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	167 453	138 136
Summa kortfristiga fordringar		210 699	195 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 024 949	808 310
Summa kassa och bank		1 024 949	808 310
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 235 648	1 004 032
SUMMA TILLGÅNGAR		45 907 494	46 152 292



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 730 715	30 730 715
Underhållsfond		4 153 268	3 669 787
Summa bundet eget kapital		34 883 983	34 400 502
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 446 707	-6 769 581
Årets resultat		128 067	-193 646
Summa fritt eget kapital		-7 318 640	-6 963 227
SUMMA EGET KAPITAL		27 565 343	27 437 275
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	6 236 356	0
Summa långfristiga skulder		6 236 356	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 236 356	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		11 338 531	17 807 035
Leverantörsskulder		89 520	235 749
Skatteskulder		7 880	8 865
Övriga skulder		294 588	283 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	375 276	379 678
Summa kortfristiga skulder		12 105 795	18 715 017
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 105 795	18 715 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 907 494	46 152 292



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	805 764	268 175
Avskrivningar	517 508	507 158
Summa	1 323 272	775 333
Erhållen ränta	19 183	14 709
Erlags ränta	-696 880	-476 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	645 575	313 512
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-14 977	-40 513
Minskning av rörelseskulder	-140 716	325 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489 882	598 503
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-41 094	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 094	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-6 534 832	-13 036 499
Upptagning av lån	6 302 684	11 537 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232 148	-1 498 984
Årets kassaflöde	216 640	-900 481
Likvida medel vid årets början	808 310	1 708 791
Likvida medel vid årets slut	1 024 950	808 310



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	100
Ombildningsfond	100
Balkonger	50
Fastighetsförbättring	10-20
Armatyr i trapphus	5
Eurobormetodenn	10
Torktumlare	5
Tvättmaskiner	5



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 110 848	1 759 092
Hyror bostäder	66 984	66 984
Hyror lokaler	682 832	620 184
Övriga objekt	2 592	0
Totalt årsavgifter och hyror	2 863 256	2 446 260

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Debiterad fastighetsskatt	51 684	51 684
Överlåtelseavgifter	5 492	5 042
Övriga intäkter	22 376	72 371
Kommunikation	2 148	2 148
Totalt övriga rörelseintäkter	81 700	131 245

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 5546 kr i form av återbäring från Länsförsäkringar samt 10 931 kr för vidarefakturerings till lokalhyresgäster och medlemmar.



Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	55 816	55 663
Uppvärmning	377 825	344 069
Vatten och avlopp	99 306	95 973
Avfallshantering	90 264	115 145
Teknisk förvaltning	271 242	267 287
Serviceavtal	17 618	17 060
Besiktningsskostnader	35 439	6 507
Systematiskt brandskyddsarbete	9 012	15 575
Snöröjning	14 822	21 950
Övriga utgifter för köpta tjänster	399	3 151
Bredband	75 180	75 180
Kabel-TV	32 488	30 918
Försäkringar	95 100	82 841
Förbrukningsmaterial	9 374	11 791
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	110 290	108 855
	1 294 176	1 251 965
Reparationer		
Huskropp	1 711	0
Hiss	10 745	0
Lokaler	8 411	15 270
Markytor	0	1 469
Vattenskador	0	17 330
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 047	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 385	9 204
VA & sanitet, installationer	0	2 150
Värme, installationer	14 787	11 709
Ventilation, installationer	3 218	113 061
El, installationer	0	5 324
	46 304	175 517
Planerat underhåll		
Huskropp, övrigt	15 519	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	44 096
Hiss	0	62 250
	15 519	106 346
Totalt fastighetskostnader	1 356 000	1 533 828

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 810	5 810
Förvaltningskostnader	105 896	103 042
Revision	14 945	13 895
Tele och post	1 977	2 373
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 135	8 995
Kontorsmateriel och trycksaker	0	229
Bankkostnader	1 046	848
Hyra av anläggningstillgångar	16 125	0
IT-tjänster	2 059	1 721
Övriga externa tjänster	25 250	27 613
Övriga externa kostnader	11 759	33 204
Totalt övriga kostnader	192 002	197 730



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Sociala avgifter	16 383	16 495
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 300	52 500
Utbildning	0	1 619
	57 300	54 119
Totalt personalkostnader	73 683	70 614

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	517 508	507 158
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	517 508	507 158

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 898 768	19 898 768
Summa:	19 898 768	19 898 768

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	43 825 035	43 825 035
Mark	10 066 670	10 066 670
Pågående nyanläggningar	173 658	173 658
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	41 094	0
Utgående anskaffningsvärden	54 106 457	54 065 363
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 917 103	- 8 409 945
Årets avskrivning på byggnader	- 517 508	- 507 158
Utgående avskrivningar	- 9 434 611	- 8 917 103
Utgående redovisat värde	44 671 846	45 148 260
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 390 424	34 907 932
Mark	10 066 670	10 066 670
Pågående nyanläggningar	214 752	173 658
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 528 000	35 528 000
Taxeringsvärde mark	55 796 000	55 796 000
	91 324 000	91 324 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	86 000 000	86 000 000
Lokaler	5 324 000	5 324 000
	91 324 000	91 324 000



Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	0	358
Förutbetalda försäkring	107 367	95 100
Förutbetalda kostnader	60 086	42 678
Summa	167 453	138 136

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	349 012	445 380
Transaktionskonto SBAB	662 555	362 555
Transaktionskonto Nordea	381	375
Summa	1 011 948	808 310

Not 12. Skulder till kreditinstitut					
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Årets amort.	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån 1, NDEA	2026-02-18	3,92 %	49 764	6 302 684	0
Fastighetslån 3, NDEA	2024-02-21	1,00 %	16 582	0	6 369 012
Fastighetslån, NDEA	2025-03-03	2,983 %	82 910	5 636 102	5 719 012
Fastighetslån, NDEA	2025-03-03	2,983 %	82 910	5 636 101	5 719 011
Summa skulder till kreditinstitut				17 574 887	17 807 035

Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-11 338 531	-17 807 035
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-6 236 356	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-17 574 887	-17 807 035

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	55 478	51 171
Förutbetalda intäkter	205 630	201 212
Upplupna revisionsarvoden	15 300	15 000
Upplupna kostnader	98 868	112 295
Summa	375 276	379 678



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Daniel Troedsson
Ordförande

Camilla Eriksson
Ledamot

Krister Skagerlind
Ledamot

Max Bertilsson
Ledamot

Ida Blom
Ledamot

Noa Holmén
Ledamot

Johan Wärnegård
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av elektroniska underskrift.

Trevi
Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 22:21

SENT BY OWNER:

Ida Eriksen • 05.05.2025 10:49

DOCUMENT ID:

H1ZbjslUxex

ENVELOPE ID:

rJlojxLxge-H1ZbjslUxex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMUGGLARE N.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MAX BERTILSSON	Signed	06.05.2025 06:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1997/07/12)
	Authenticated	06.05.2025 06:05	Low	
Ida Marianne Blom Göransson	Signed	06.05.2025 15:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/12/25)
	Authenticated	06.05.2025 14:59	Low	
Johan Patrik Wärnegård	Signed	07.05.2025 16:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/01/13)
	Authenticated	05.05.2025 11:34	Low	
DANIEL TROEDSSON	Signed	07.05.2025 17:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/07/06)
	Authenticated	07.05.2025 17:00	Low	
Ann Camilla Eriksson	Signed	07.05.2025 17:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/02/09)
	Authenticated	07.05.2025 17:32	Low	
TOMMY KRISTER SKAGERLIND	Signed	07.05.2025 17:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/02/12)
	Authenticated	05.05.2025 12:54	Low	
NOA HOLMÉN	Signed	07.05.2025 20:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1996/02/29)
	Authenticated	07.05.2025 16:10	Low	
Maria Katarina Claesson	Signed	07.05.2025 22:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17)
	Authenticated	07.05.2025 22:21	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

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 i Brf Smugglaren

Org.nr. 769605-9778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smugglaren för år 2024.

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 2024 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 upphöra med 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 Brf Smugglaren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2025



BRF Smugglaren RB 2024.pdf

(55743 byte)
SHA-512: 5835dd1427ce1224af5416b48a7856cc2406e
222f474e9a988e1838822a57e235faabb861ba59e91cca
ff4db09aea13cc6c9756db4dad1bf32fcb0352daeb903

Underskrifter

2025-05-07 22:20:39 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse brf Smugglaren

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b3c11fc562e00da011e20ae8134bf4eaab593836b088bca67f643d62e4ef2219a3f950bf462d82b330758863a67a8065f61c3fc44dcefb4faf0b00a3937afbb5



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

