

Brf Smugglaren 2003

Årsredovisning 2019



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Smugglaren 2003

769609-9758

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smugglaren 2003, 769609-9758, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Nina Glader	Ordförande	2020
Elinor McCallum Heyman	Ledamot	2020
Kjell Norberg	Ledamot	2020
Maria Ström	Ledamot	2020
Vanja Nordh	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Karin Björkman	Suppleant	2020
Klas Hjälmborg	Suppleant	2020
Anne Louise Karlgren	Suppleant	Avgått

Ordinarie revisorer

Erik Erlandsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
--	----------------------	------

Valberedning

Ann-Kristin Olsson	2020
Fia Christina Börjesson	2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Olivedal 7:5 och Olivedal 7:6 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 35 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1907 respektive 1904 och har värdeår 1999 respektive 1976. Föreningen förvärvade fastigheterna 2008-10-28. Fastigheternas adresser är Nordhemsgatan 65 A-C samt Nordhemsgatan 67 A-C i Göteborg.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	17	6	4	4

Total tomtarea:	1 123 kvm
Total bostadsarea:	2 283 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 083 kvm
- varav hyresrättsarea:	200 kvm
Total lokalarea:	139 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid/Förlängning
Mandorla	69 kvm	2020-12-31/36 mån
Mandorla *	40 kvm	Uppsagd till och med 2019-12-31
Franz Stewart	30 kvm	2022-04-30/36 mån

* Lokalen är outhyrd från och med 2020-01-01.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2020-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Hagwalls Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel och vinterrenhållning
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Ragn-Sells	Källsortering
Com Hem	Bredband, tv och telefoni
Securitas *	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning

* Avtalet med Securitas har sagts upp till och med 2019-06-30.

K. N. G. 08

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 883 kr och planerat underhåll för 6 288 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-04 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 433 000 kr, vilket motsvarar 179 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2019 uppgår avsättningen till 89 000 kr, vilket motsvarar 37 kr per kvm. Anledningen till att nivån på avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar

Planerat underhåll

	År
Renovering av fönster	2022
Ytbehandling av miljöhus	2022
Behandling av trädäck	2022
Byte samt komplettering av tappvattenventiler i källare	2021
Spolning av dagvattensystem	2021
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2020
Komplettering av avluftningshuvar	2020

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Montering av cykelställ	2019
Energideklaration	2019
Ombyggnad av sandlåda till trädgårdsland	2018
Renovering av innerportar	2018
Ombesiktning OVK	2018
Montering av halkskydd på yttertrappa	2018
Besiktning av samtliga eldstäder	2018
OVK-besiktning	2017
Renovering av trapphus Nordhemsgatan 65	2017

Utfört underhåll under 2009-2015

Dränering runt stora delar av fastigheten
Ny trappa och mur samt stenläggning på baksidan
Byte av tak
Renovering av fönster
Tilläggsisolering och ny puts på baksidans och innegårdens fasader
Putslagning och översyn av fasad mot Nordhemsgatan
Installation av automatiska dörröppnare till entréportarna
Målning av entrédörrar
Ny fasadbelysning och markbelysning på baksidan
Ny belysning vid entréportar
Renovering av trapphus Nordhemsgatan 67
Injustering av värmesystem
Byggnation av balkonger
Dränering av nedre gården
Ombyggnation av sopstation

Fastigheterna genomgick ROT-renovering 1978-1979 då avloppsstammar byttes samt kök, badrum och fönster renoverades.

KNH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4:e juni 2019 samt extra föreningsstämma 13:e april 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 50 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 1:a januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2020 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.
Från och med 2020-01-01 debiteras samtliga lägenheter 245 kr per månad för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 007	1 972	1 927	1 926
Resultat efter finansiella poster	-112	-142	-440	-303
Förändring av underhållsfond *	117	191	-2	149
Resultat efter fondförändringar *	-230	-333	-438	-452
Soliditet %	70	69	67	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	710	710	696	696
Bostadshyra kr / kvm	1 038	1 013	1 013	1 013
Driftskostnad, kr / kvm	342	348	339	318
Ränta, kr / kvm	103	112	130	154
Avsättning till underhållsfond kr / kvm *	51	81	81	81
Lån, kr / kvm	8 815	9 021	9 744	9 744
Snittränta (%)	1,17	1,24	1,33	1,58

* Underhållsfond består av fond för yttre underhåll samt balkongfond.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

ku pg

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	50 627 443	1 196 962	2 402 275	-4 504 247	-141 601
Disposition enligt föreningsstämma				-141 601	141 601
Avsättning till underhållsfond		89 000		-89 000	
Avsättning till balkongfond		34 605		-34 605	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 288		6 288	
Årets resultat					-112 219
Vid årets slut	50 627 443	1 314 279	2 402 275	-4 763 165	-112 219

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 645 848
Årets resultat före fondförändring	-112 219
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-89 000
Årets avsättning till balkongfond	-34 605
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 288
Summa över/underskott	-4 875 384

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 875 384
-----------------------------------	-------------------

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

Handwritten signature and date: 26/11

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 935 888	1 907 057
Övriga rörelseintäkter	3	71 052	65 027
Summa rörelseintäkter		2 006 940	1 972 084
		2 006 940	1 972 084
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-32 883	-46 140
Planerat underhåll	5	-6 288	-5 488
Driftskostnader	6	-828 630	-843 204
Övriga kostnader	7	-165 836	-113 998
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-835 752	-833 911
Summa rörelsekostnader		-1 869 389	-1 842 741
Rörelseresultat		137 551	129 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter		76	339
Räntekostnader		-249 846	-271 283
Summa finansiella poster		-249 770	-270 944
Resultat efter finansiella poster		-112 219	-141 601
Resultat före skatt		-112 219	-141 601
Årets resultat		-112 219	-141 601

*K
2019*

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	69 737 199	70 564 545
Inventarier, maskiner och installationer	11	43 733	15 317
		69 780 932	70 579 862
Summa anläggningstillgångar		69 780 932	70 579 862
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	60 319
Övriga fordringar		421	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	48 088	54 404
		48 509	115 113
Kassa och bank	13	1 279 713	971 148
Summa omsättningstillgångar		1 328 222	1 086 261
SUMMA TILLGÅNGAR		71 109 154	71 666 123

K. Sjö

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>			
Medlemsinsatser		50 627 443	50 627 443
Kapitaltillskott		2 402 275	2 402 275
Balkongfond		261 506	226 901
Underhållsfond		1 052 773	970 061
		54 343 997	54 226 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 763 165	-4 504 247
Årets resultat		-112 219	-141 601
		-4 875 384	-4 645 848
Summa eget kapital		49 468 613	49 580 832
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	11 550 000	13 850 000
		11 550 000	13 850 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 800 000	8 000 000
Leverantörsskulder		47 335	59 822
Skatteskulder		9 919	4 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	233 287	170 570
		10 090 541	8 235 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 109 154	71 666 123

län
26

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	137 551	129 343
Avskrivningar	835 752	833 911
	973 303	963 254
 Erhållen ränta	76	339
Erlagd ränta	-249 846	-271 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	723 533	692 310
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	66 604	-67 707
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	55 250	-152 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	845 387	472 414
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 822	-
Korrigerig anskaffningsvärde byggnad	-	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36 822	1
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-1 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 750 000
 Årets kassaflöde	308 565	-1 277 585
Likvida medel vid årets början	971 148	2 248 733
Likvida medel vid årets slut	1 279 713	971 148

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

12
N6

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

kin
Na CT

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, installationer	40 år
-Övrigt	40 år
-Elinstallationer	25 år

Markanläggningar

-Trappa, mur och stenläggning	30 år
-Dränering	30 år
-Gårdsprojekt	30 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskin	15 år
-Torktumlare	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 477 823	1 477 956
Hyror bostäder	206 772	202 500
Hyror lokaler	216 688	192 617
Årsavgifter balkongtillägg *	34 605	33 984
Summa	1 935 888	1 907 057

* Balkongtillägg räknas årligen upp enligt KPI.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	48 548	49 980
Uppvärmning	-	734
Debiterad fastighetsskatt	10 748	10 411
Överlåtelseavgifter	8 091	1 138
Övriga intäkter	3 665	2 764
Summa	71 052	65 027

ik
N 7 Et

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	3 960	5 730
Lokaler	4 741	4 383
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 483
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 819
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 420	19 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 529	-
VA & sanitet, installationer	825	-
Värme, installationer	2 653	3 638
El, installationer	825	-
Husropp	-	8 587
Markytor	5 930	-
Summa	32 883	46 140

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	5 488
Markytor	6 288	-
Summa	6 288	5 488

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	65 625	58 665
Teknisk förvaltning	74 225	75 755
Besiktningsskostnader	18 625	19 700
Bevakningskostnader	6 968	13 292
Snöröjning	5 040	8 719
Förbrukningsinventarier	-	4 399
Förbrukningsmaterial	11 198	9 864
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 085	-
El	34 378	39 111
Uppvärmning	332 076	325 118
Vatten och avlopp	84 793	79 735
Avfallshantering	50 262	61 910
Försäkringar	15 654	15 350
Systematiskt brandskyddsarbete	4 375	7 248
Kommunikationskostnader	121 326	124 338
Summa	828 630	843 204

km
NG

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	899	-
Tele och post	2 035	2 076
Förvaltningskostnader	76 386	70 510
Revision	26 100	25 375
Jurist- och advokatkostnader	16 492	684
Bankkostnader	926	695
IT-tjänster	501	550
Övriga externa tjänster	35 734	5 609
Övriga externa kostnader *	6 763	8 499
Summa	165 836	113 998

* Av kostnaden 2019 avser 31 250 kr upprättande av underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	762 556	762 556
Markanläggningar	64 790	64 791
Inventarier, maskiner och installationer	8 406	6 564
Summa	835 752	833 911

Kv
2019

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	52 096 319	52 096 320
-Mark	23 325 194	23 325 194
-Markanläggningar	1 943 706	1 943 706
	77 365 219	77 365 220
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Korrigerig anskaffningsvärde byggnad	-	-1
	-	-1
 Utgående anskaffningsvärden	77 365 219	77 365 219
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 358 575	-5 596 019
-Markanläggningar	-442 099	-377 308
	-6 800 674	-5 973 327
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-762 556	-762 556
-Årets avskrivning på markanläggning	-64 790	-64 791
	-827 346	-827 347
 Utgående avskrivningar	-7 628 020	-6 800 674
 Redovisat värde	69 737 199	70 564 545
 <i>Varav</i>		
Byggnader	44 975 188	45 737 744
Mark	23 325 194	23 325 194
Markanläggningar	1 436 817	1 501 607
 Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	53 000 000
Lokaler	1 743 000	1 187 000
Totalt taxeringsvärde	71 743 000	54 187 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 910 000</i>	<i>27 987 000</i>

*m
26/65*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	32 822	32 822
	32 822	32 822
 Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	36 822	-
	36 822	-
 Utgående anskaffningsvärden	69 644	32 822
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 505	-10 941
	-17 505	-10 941
 Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 406	-6 564
	-8 406	-6 564
 Utgående avskrivningar	-25 911	-17 505
 Redovisat värde	43 733	15 317

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	16 279	15 654
Förutbetalda kostnader	31 809	38 750
Summa	48 088	54 404

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 279 713	971 148
Summa	1 279 713	971 148

K. H.
2020

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 800 000	8 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 550 000	13 850 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 350 000	21 850 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	21 350 000	21 850 000
Summa	21 350 000	21 850 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,04 %	2021-07-30	4 050 000	-	-	4 050 000
Stadshypotek	1,04 %	2020-04-30	4 000 000	-	-	4 000 000
Stadshypotek	0,87 %	2022-06-30	8 000 000	-	500 000	7 500 000
Stadshypotek	1,50 %	2020-07-30	5 800 000	-	-	5 800 000
Summa			21 850 000	-	500 000	21 350 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	28 453	28 453
Förutbetalda intäkter	135 027	78 643
Upplupna revisionsarvoden	25 600	25 000
Upplupna driftskostnader	44 207	38 474
Summa	233 287	170 570

Not 17 Händelser efter räkenskapsåret

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan därmed inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler eventuellt kan påverkas negativt under 2020 som en följd av det.

Handwritten signature

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000
Summa ställda säkerheter	23 600 000	23 600 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-04-29



Nina Glader
Styrelseordförande



Elinor McCallum Heyman

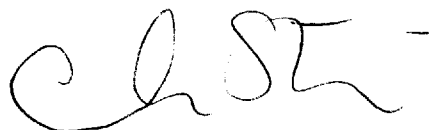


Kjell Norberg

Maria Ström



Vanja Nordh



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smugglaren 2003, org.nr 769609-9758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smugglaren 2003 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Brf Smugglaren 2003 för år 2019 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 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.

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 8 / 5 -2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson.
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna 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. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. 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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. 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 t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period 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 föreningsstämman 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 ta upp och 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 driftkostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

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

