

Brf Smugglaren 2003

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Smugglaren 2003
769609-9758
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021.

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>
Vanja Nordh	Ordförande	2022
Maria Ström	Ledamot	2022
Mats Claesson	Ledamot	2022
Therese Almqvist	Ledamot	2023
Nina Glader	Ordförande	Avgått
James McCullum Heyman	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Karin Björkman	Suppleant	2022
Klas Hjälmsberg	Suppleant	2022
Helena Colliander	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisor	2022
-----------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Malin Johannesson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2022
-------------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Erik Zeijlon	2022
Fia Christina Börjesson	2022

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	2023-12-31/36 mån
Outhyrd *	40 kvm	-
Franz Stewart	30 kvm	2022-04-30

* Lokalen är outhyrd sedan 2020-01-01 då föreningen avser upplåta den till en byggtreprenör för ombyggnad till bostad. Under 2021 har 10 % av lokalen upplåtits. Resterande del kommer upplåtas i början på 2022.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. 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
TJG Service *	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Tele2	Tv, bredband och telefoni
Anticimex	Skadedjursbekämpning

* Från och med 2021-06-01.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 834 kr och planerat underhåll för 67 723 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2021 avser underhållsåtgärderna uppregling av nytt tak i cykelrum samt framdragning av eluttag för solarium i lokal.

Föreningen har under året haft ett pågående reliningprojekt som planeras att färdigställas under 2022. Föreningen har även påbörjat ett fönsterrenoveringsprojekt. Värdet för dessa pågående projekt återfinns i not 10 till balansräkningen.

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 517 000 kr, vilket motsvarar 213 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2021 uppgår avsättningen till 110 000 kr, vilket motsvarar 45 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 belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Spolning av dagvattensystem	2022
Slutföra relining av spillvattenledningar	2022
Behandling av trädäck	2022
Renovering av fönster	2022-2023
Renovering tvättstuga	2023
Byte armatur i tvättstuga	2023
Byte tvättmaskiner	2023
Byte mangel	2023
Slipning och ytbehandling av portar	2024
OVK-besiktning	2024

<u>Sammanställning utförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Påbörjat fönsterrenoveringsprojekt	2021
Relining spillvattenledningar	2021
Framdragning av eluttag i lokal	2021
Uppreglig av nytt tak i cykelrum	2021
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2020
Montering av låsbågar i cykelrum	2020
Montering av cykelställ	2019
Energideklaration	2019
Ombyggnad av sandlåda till trädgårdsland	2018
Renovering av innerportar	2018
Ombesiktning OVK	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
Ny fasadbelysning och markbelysning på baksidan

Renovering av trapphus Nordhemsgatan 67
Byggnation av balkonger
Dränering av nedre gården
Ombyggnation av sopstation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-06-01. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 54 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 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende 2022 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 295 kr per mån för tv, bredband och telefoni.
Avseende 2022 har styrelsen beslutat att 2022-01-01 höja debiteringen till 305 kr per mån.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 974	2 013	2 007	1 972
Resultat efter finansiella poster	-280	-121	-112	-142
Förändring av underhållsfond *	87	63	117	191
Resultat efter fondförändringar *	-367	-184	-230	-333
Soliditet %	66	70	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	710	710	710	710
Bostadshyra kr / kvm	1 068	1 057	1 038	1 013
Driftskostnad, kr / kvm	366	332	342	348
Ränta, kr / kvm	79	89	103	112
Avsättning till underhållsfond kr / kvm *	62	58	51	81
Lån, kr / kvm	9 982	8 685	8 815	9 021
Snittränta (%)	0,80	1,02	1,17	1,24

* 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 balansomsättning.

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	1 377 157	2 402 275	-4 938 262	-120 569
Disposition enligt föreningsstämma				-120 569	120 569
Avsättning till underhållsfond		110 000		-110 000	
Avsättning till balkongfond		39 650		-39 650	
Ianspråktagande av underhållsfond		-62 848		62 848	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc	140 000				
Årets resultat					-279 833
Vid årets slut	50 767 443	1 463 959	2 402 275	-5 145 633	-279 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 058 831
Årets resultat före fondförändring	-279 833
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-110 000
Årets avsättning till balkongfond	-39 650
Årets ianspråktagande av underhållsfond	62 848
Summa över/underskott	-5 425 466

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 425 466**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 822 838	1 867 704
Övriga rörelseintäkter	3	151 213	145 083
Summa rörelseintäkter		1 974 051	2 012 787
		<hr/>	<hr/>
		1 974 051	2 012 787
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-69 834	-82 162
Planerat underhåll	5	-67 723	-78 282
Driftskostnader	6	-885 665	-803 173
Övriga kostnader	7	-202 186	-112 999
Personalkostnader	8	-4 300	-5 462
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-831 989	-836 365
Summa rörelsekostnader		-2 061 697	-1 918 443
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-87 646	94 344
Finansiella poster			
Ränteintäkter		116	45
Räntekostnader		-192 303	-214 958
Summa finansiella poster		-192 187	-214 913
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-279 833	-120 569
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-279 833	-120 569
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-279 833	-120 569

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	68 082 507	68 909 853
Inventarier, maskiner och installationer	11	30 071	34 714
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 722 595	28 219
		<u>70 835 173</u>	<u>68 972 786</u>
Summa anläggningstillgångar		70 835 173	68 972 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		425	412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	54 010	53 018
		<u>54 435</u>	<u>53 430</u>
Kassa och bank	13	3 364 049	1 660 979
Summa omsättningstillgångar		3 418 484	1 714 409
SUMMA TILLGÅNGAR		74 253 657	70 687 195

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 767 443	50 627 443
Kapitaltillskott		2 402 275	2 402 275
Balkongfond		336 316	296 666
Underhållsfond		1 127 643	1 080 491
		<u>54 633 677</u>	<u>54 406 875</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 145 633	-4 938 262
Årets resultat		-279 833	-120 569
		<u>-5 425 466</u>	<u>-5 058 831</u>
Summa eget kapital		<u>49 208 211</u>	<u>49 348 044</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	<u>16 619 500</u>	<u>16 927 500</u>
		16 619 500	16 927 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 558 000	4 108 000
Leverantörsskulder		563 413	72 274
Skatteskulder		8 179	15 827
Övriga skulder		-	13 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	296 354	202 482
		<u>8 425 946</u>	<u>4 411 651</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 253 657</u>	<u>70 687 195</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-87 646	94 344
Avskrivningar	831 989	836 365
	744 343	930 709
Erhållen ränta	116	45
Erlagd ränta	-192 303	-214 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	552 156	715 796
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 005	-4 921
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	564 295	13 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 115 446	723 985
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtelse	140 000	-
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-2 694 376	-28 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 554 376	-28 219
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 250 000	-
Amortering av låneskulder	-4 108 000	-314 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 142 000	-314 500
Årets kassaflöde	1 703 070	381 266
Likvida medel vid årets början	1 660 979	1 279 713
Likvida medel vid årets slut	3 364 049	1 660 979

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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.

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 stenvägg	30 år
-Dränering	30 år
-Gårdsprojekt	30 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskin	15 år
-Torktumlare	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 479 255	1 477 956
Hyror bostäder	212 924	209 508
Hyror lokaler *	95 270	145 080
Årsavgifter balkongtillägg **	35 389	35 160
Summa	1 822 838	1 867 704

* Lägre intäkt 2021 då lokalerna fått fria månadshyror p.g.a. reliningprojekt.

** Balkongtillägg räknas årligen upp enligt KPI.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tv, bredband och telefoni *	120 360	99 960
Debiterad fastighetsskatt	13 040	14 153
Överlåtelseavgifter	5 943	5 895
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 543	21 417
Övriga intäkter	4 327	3 658
Summa	151 213	145 083

* Debiteringen höjdes 2021-01-01 från 245 kr per månad till 295 kr per månad.

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	-	3 163
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 244	1 388
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 048	15 533
VA & sanitet, installationer	16 579	-
Värme, installationer	29 849	62 078
El, installationer	8 989	-
Huskropp	4 125	-
Klottersanering	2 750	-
Skadedjur	5 250	-
Summa	69 834	82 162

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	4 875	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	62 848	4 103
VA & sanitet, installationer	-	74 179
Summa	67 723	78 282

* Kostnad 2021 avser upprepning av nytt tak i cykelrum. Kostnad 2020 avser montering av låsbågar i cykelrum.

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	68 495	67 445
Fastighetsskötsel	78 751	82 983
Städning	33 068	-
Övriga besiktningkostnader *	-	3 056
Vinterrenhållning	11 934	-
Förbrukningsmaterial	12 831	18 957
Övriga utgifter för köpta tjänster	618	-
El	52 279	31 601
Uppvärmning	319 248	319 923
Vatten och avlopp	85 670	86 062
Avfallshantering	74 788	54 077
Försäkringar	19 421	16 279
Systematiskt brandskyddsarbete	7 031	1 532
Tv, bredband och telefoni	121 531	121 258
Summa	885 665	803 173

* Kostnad 2020 avser lägenhetsbesiktning.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	800
Frakter och transporter	-	423
Tele och post	2 128	2 086
Förvaltningskostnader	87 103	78 275
Revision	16 425	18 788
Jurist- och advokatkostnader	47 356	4 428
Bankkostnader *	14 811	1 086
Övriga externa tjänster **	32 703	4 484
Övriga externa kostnader	1 660	2 629
Summa	202 186	112 999

* Av kostnaden 2021 avser 13 875 kr stämpelskatt för uttag av nytt pantbrev vid upptagning av nya lån.

** Av kostnaden 2021 avser 28 219 kr konsultarvoden från 2020 som varit uppbokade som en pågående investering på balansräkningen avseende lokalombyggnad. Då föreningen istället avser upplåta lokalen till byggentreprenör görs en omklassificering av kostnaderna och belastar resultatet 2021.

Not 8 Personalkostnader

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

Löner specifikation

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utbildning	-	2 426
Personalrepresentation	4 300	3 000
Summa	4 300	5 426

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	762 556	762 556
Markanläggningar	64 790	64 790
Inventarier, maskiner och installationer	4 643	9 019
Summa	831 989	836 365

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	52 096 319	52 096 319
-Mark	23 325 194	23 325 194
-Markanläggningar	1 943 706	1 943 706
-Pågående nyanläggningar	28 219	-
	77 393 438	77 365 219
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 694 376	28 219
	2 694 376	28 219
 Utgående anskaffningsvärden	80 087 814	77 393 438
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 883 687	-7 121 131
-Markanläggningar	-571 679	-506 889
	-8 455 366	-7 628 020
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-762 556	-762 556
-Årets avskrivning på markanläggning	-64 790	-64 790
	-827 346	-827 346
 Utgående avskrivningar	-9 282 712	-8 455 366
 Redovisat värde	70 805 102	68 938 072
 <i>Varav</i>		
Byggnader	43 450 076	44 212 632
Mark	23 325 194	23 325 194
Markanläggningar	1 307 237	1 372 027
Pågående nyanläggningar	2 722 595	28 219
 Taxeringsvärden		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	1 743 000	1 743 000
Totalt taxeringsvärde	71 743 000	71 743 000
<i>Varav byggnader</i>	31 910 000	31 910 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	69 644	69 644
	69 644	69 644
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	69 644	69 644
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-34 930	-25 911
	-34 930	-25 911
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 643	-9 019
	-4 643	-9 019
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-39 573	-34 930
 Redovisat värde	30 071	34 714

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	21 981	19 421
Förutbetalda kostnader	32 029	33 597
Summa	54 010	53 018

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 364 049	1 660 979
Summa	3 364 049	1 660 979

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 558 000	4 108 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 619 500	16 927 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	24 177 500	21 035 500

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	24 177 500	21 035 500
Summa	24 177 500	21 035 500

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	0,91 %	2023-04-30	3 700 000	-	-	3 700 000
Stadshypotek	0,87 %	2022-06-30	7 500 000	-	-	7 500 000
Stadshypotek	0,85 %	2025-07-30	5 785 500	-	58 000	5 727 500
Stadshypotek	0,88 %	2026-07-30	-	4 050 000	-	4 050 000
Stadshypotek	1,03 %	2024-12-01	-	1 600 000	-	1 600 000
Stadshypotek	1,18 %	2024-10-30	-	1 600 000	-	1 600 000
Summa			21 035 500	7 250 000	4 108 000	24 177 500

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	24 088	20 828
Förutbetalda intäkter	198 220	120 687
Upplupna revisionsarvoden	16 000	22 200
Upplupna driftskostnader	58 046	38 767
Summa	296 354	202 482

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	24 200 000	23 600 000
Summa ställda säkerheter	24 200 000	23 600 000

Underskrifter

Göteborg, 2022-

Vanja Nordh
Styrelseordförande

Maria Ström

Mats Claesson

Therese Almqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-
BoRevision AB

Magnus Emilsson

Dokument

Brf Smugglaren 2003 - Årsredovisning 2021

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 20 2022 11:31AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6273D1795F683
MAJ 20 2022 11:31AM

Deltagare

Ellen Petersson (Skapare)

Vanja Nordh (E-Signatur)






Maria Ström (E-Signatur)

Mats Claesson (E-Signatur)

Therese Almqvist (E-Signatur)

Magnus Emilsson (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 05 2022 03:38PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 06 2022 09:07AM	Vanja Nordh granskade dokumentet:
Maj 06 2022 09:10AM	 VANJA NORDH signerade dokumentet
Maj 17 2022 10:01AM	Maria Ström granskade dokumentet:
Maj 17 2022 10:03AM	 MARIA STRÖM signerade dokumentet
Maj 05 2022 04:29PM	Mats Claesson granskade dokumentet:
Maj 05 2022 04:32PM	 MATS ROBERT CLAESSION signerade dokumentet
Maj 16 2022 10:03AM	Therese Almqvist granskade dokumentet:
Maj 16 2022 10:04AM	 THERESE ALMQVIST signerade dokumentet
Maj 20 2022 09:14AM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Maj 20 2022 11:31AM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Maj 20 2022 11:31AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6273d1795f683 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smugglaren 2003 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18/5 2021 med omodifierade uttalanden.

Föreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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

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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smugglaren 2003 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Dokument

Brf Smugglaren 2003 - Revisionsberättelse 2021

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 20 2022 11:32AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER: 62835F8A200B0
MAJ 20 2022 11:32AM

Deltagare

Ellen Petersson (Skapare)

Magnus Emilsson (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 17 2022 10:42AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 17 2022 11:27AM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Maj 20 2022 11:32AM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Maj 20 2022 11:32AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62835f8a200b0 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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 intäkter 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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

