Brf Smugglaren 2003

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

phm partner

Årsredovisning för

Brf Smugglaren 2003

769609-9758

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (1 av 20)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smugglaren 2003, 769609-9758, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Helena Colliander	Ordförande	2024
Vanja Nordh	Ledamot	2024
Mats Claesson	Ledamot	2024
Maria Ström	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter		
Rickard Edvardsson	Suppleant	2024
Torbjörn Eriksson	Suppleant	2024
Karin Björkman	Suppleant	2024
Ordinarie revisorer		
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Extern revisor	2024
Revisorssuppleanter		
Malin Johannesson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2024
Valberedning		
Erik Zeijlon		2024

Firmateckning

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

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (2 av 20)

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Olivedal 7:5 och Olivedal 7:6 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 36 lägenheter och 2 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-D.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	18	6	4	4

Total tomtarea:	1 123 kvm
Total bostadsarea:	2 323 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 123 kvm
- varav hyresrättsarea:	200 kvm
Total lokalarea:	99 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid / Förlängning
Daniel Bajric / Mandorla	69 kvm	2026-12-31 / 36 månader
Hans Oreheim / Ankh Energy	30 kvm	2025-09-30 / 12 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. 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. Föreningen har dock tecknat ett nytt avtal med Nabo, som tar över den ekonomiska förvaltningen från och med 2024-07-01.

Väsentliga avtal

Nabo	Teknisk förvaltning
TJG Service	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Tele2	Tv, bredband och telefoni
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (3 av 20)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 54 706 kr men inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Föreningen har under året haft två projekt, fönsterrenovering och relining. Reliningen färdigställdes under 2023 och fönsterrenoveringen planeras att verkställas under 2025. Då föreningen följer K3-regelverket kommer dessa investeringar vid avslutande att aktiveras på balansräkningen för att därefter belasta föreningens resultat genom avskrivningskostnader. Det upparbetade värdet för fönsterrenoveringen per 2023-12-31 framfår i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 559 000 kr, vilket motsvarar 231 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 159 360 kr 2023 för kommande års underhålls, vilket motsvarar 66 kr per kvm.

Planerade åtgärder	År
Slipning och ytbehandling av portar	2024
OVK-besiktning	2024
Renovering av fönster	2025
Sotning	2025

Sammanställning av utförda åtgärder	År
Byte av tvättmaskin	2022
Sotning	2022
Renovering av hyreslägenhet	2022
Installation av ett tillkommande uttag	2022
Påbörjat fönsterrenoveringsprojekt	2021-2022
Relining spillvattenledningar	2021-2022
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
Byte av tak
Renovering av fönster
Tilläggsisolering och ny puts på baksidans och innegårdens fasader
Putslagning och översyn av fasad mot Nordhemsgatan
Byggnation av balkonger
Dränering av nedre gården
Ombyggnation av sopstation

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

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (4 av 20)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 12 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2023 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 5 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st).

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

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 55 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att från och med 2024-01-01 höja årsavgifterna med 8,5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 305 kr per månad för tv, bredband och telefoni.

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (5 av 20)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 215	2 053	1 974	2 013
Resultat efter finansiella poster	-359	-358	-280	-121
Förändring av underhållsfond *	159	145	87	63
Resultat efter fondförändringar *	-519	-503	-367	-184
Sparande, kr / kvm	239	215	256	328
Soliditet (%)	67	67	66	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	848	780	785	774
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	81	81	83	80
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	767	705	710	710
Bostadshyra, kr / kvm	1 073	1 072	1 065	1 048
Lokalhyra, kr / kvm	1 678	1 382	1 454	1 044
Driftskostnad, kr / kvm	400	402	366	332
Energikostnad, kr / kvm	213	206	189	181
Ränta, kr / kvm	222	105	79	89
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm *	66	62	62	58
Lån, kr / kvm	9 896	9 943	9 982	8 685
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 290	11 343	11 607	10 099
Räntekänslighet (%)	13,32	14,54	14,79	13,04
Snitträntа (%)	2,25	1,05	0,80	1,02

* Underhållsfond består av fond för yttre underhåll samt balkongfond.

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 lån i 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (6 av 20)

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Kapital-tillskott*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**52 027 443**	**1 609 150**	**2 402 275**	**-5 570 656**	**-357 645**
Disposition enligt föreningsstämma				-357 645	357 645
Avsättning till underhållsfond		119 000		-119 000	
Avsättning till balkongfond		40 360		-40 360	
Årets resultat					-359 357
Vid årets slut	**52 027 443**	**1 768 510**	**2 402 275**	**-6 087 661**	**-359 357**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 928 301
Årets resultat före fondförändring	-359 357
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-119 000
Årets avsättning till balkongfond	-40 360
Summa över/underskott	-6 447 018
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-6 447 018**

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

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (7 av 20)

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	2 050 312	1 883 049
Övriga rörelseintäkter	*3*	165 144	170 205
Summa rörelseintäkter		2 215 456	2 053 254
		2 215 456	2 053 254
Rörelsekostnader			
Reparationer	*4*	-54 706	-143 336
Planerat underhåll	*5*	-	-47 297
Driftskostnader	*6*	-968 485	-973 677
Övriga kostnader	*7*	-114 302	-159 744
Personalkostnader	*8*	-4 215	-2 900
Avskrivning av anläggningstillgångar	*9*	-937 042	-832 000
Summa rörelsekostnader		-2 078 750	-2 158 954
Rörelseresultat		136 706	-105 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter		42 768	1 488
Räntekostnader		-538 832	-253 432
Summa finansiella poster		-496 064	-251 944
Resultat efter finansiella poster		-359 358	-357 644
Resultat före skatt		-359 358	-357 644
Årets resultat		**-359 357**	**-357 645**

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (8 av 20)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,17*	70 410 573	67 255 161
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	118 079	69 403
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*10*	207 433	4 287 610
		70 736 085	71 612 174
Summa anläggningstillgångar		70 736 085	71 612 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 791	-
Övriga fordringar		15 631	4 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	75 600	59 436
		95 022	63 653
Kassa och bank	*13*	3 363 746	2 931 132
Summa omsättningstillgångar		3 458 768	2 994 785
SUMMA TILLGÅNGAR		74 194 853	74 606 959

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (9 av 20)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 027 443	52 027 443
Kapitaltillskott		2 402 275	2 402 275
Balkongfond		412 867	372 507
Underhållsfond		1 355 643	1 236 643
		56 198 228	56 038 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 087 661	-5 570 657
Årets resultat		-359 357	-357 645
		-6 447 018	-5 928 302
Summa eget kapital		49 751 210	50 110 566
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	9 603 500	12 861 500
		9 603 500	12 861 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	14 364 250	11 220 500
Leverantörsskulder		82 267	125 337
Skatteskulder		9 402	5 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	384 224	283 693
		14 840 143	11 634 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 194 853	74 606 959

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (10 av 20)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 706	-105 700
Avskrivningar	937 042	832 000
	1 073 748	**726 300**
Erhållen ränta	42 768	1 488
Erlagd ränta	-538 832	-253 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**577 684**	**474 356**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-31 368	-9 218
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	61 501	-453 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**607 817**	**11 584**
Investeringverksamheten		
Årets upplåtelser	-	1 260 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-60 953	-1 609 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-60 953**	**-349 001**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 700 000	7 462 500
Amortering av låneskulder	-3 814 250	-7 558 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-114 250**	**-95 500**
Årets kassaflöde	**432 614**	**-432 917**
Likvida medel vid årets början	**2 931 132**	**3 364 049**
Likvida medel vid årets slut	**3 363 746**	**2 931 132**

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

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (11 av 20)

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.

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (12 av 20)

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
-Relining	40 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	
-Tvättmaskiner	15 år
-Torkaggregat	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 629 204	1 495 764
Hyror bostäder	214 596	214 363
Hyror lokaler	166 152	136 790
Årsavgifter, balkongtillägg *	40 360	36 132
Summa	**2 050 312**	**1 883 049**

* Balkongtillägg räknas årligen upp enligt KPI.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Tv, bredband och telefoni	130 389	124 440
El, lokal	1 530	-
Debiterad fastighetsskatt	9 400	10 318
Överlåtelseavgifter	2 626	13 180
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 723	2 747
Elstöd	11 986	-
Övriga intäkter *	1 490	19 520
Summa	**165 144**	**170 205**

* Av intäkt 2022 avser 12 750 kr vidarefakturering till medlem för åverkan på nätverkskabel.

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (13 av 20)

Not 4 Reparationer

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	6 171
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 355
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 330	26 281
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	5 400
Värme, installationer	-	15 745
El, installationer	3 576	6 514
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	7 631
Huskropp	1 725	11 011
Markytor **	-	16 928
Vattenskador	35 200	43 176
Klottersanering	875	2 124
Summa	**54 706**	**143 336**

* Avser byte av halkskydd på altan.
** Avser återfyllning av upptaget schakt p.g.a. fuktskada.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Bostäder	-	41 297
El, installationer	-	6 000
Summa	**-**	**47 297**

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Fastighetsavgift	58 723	54 684
Fastighetsskatt	20 200	18 681
Fastighetsskötsel	57 031	82 101
Städning	56 361	57 640
Sotning	-	9 103
Övriga besiktningskostnader	2 675	-
Vinterrenhållning	10 869	5 199
Förbrukningsmaterial	10 487	6 044
Övriga utgifter för köpta tjänster *	499	12 921
El	43 749	70 343
Uppvärmning	363 839	328 212
Vatten och avlopp	109 333	99 263
Avfallshantering	79 889	74 119
Försäkringar	25 433	21 981
Systematiskt brandskyddsarbete **	5 065	11 245
Tv, bredband och telefoni	124 332	122 141
Summa	**968 485**	**973 677**

* Av kostnad 2022 avser 11 422 kr byggnation av förrådsvägg samt slits i cykelrum.
** Kostnad 2022 avser funktionskontroll av rökluckor.

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (14 av 20)

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Kontorsmaterial och trycksaker	-	1 290
Tele och post	3 099	1 804
Förvaltningskostnader	81 426	84 807
Revision	17 550	16 800
Jurist- och advokatkostnader	-	24 252
Bankkostnader	350	1 568
IT-tjänster	2 833	2 481
Övriga externa tjänster	8 859	12 391
Övriga externa kostnader	185	14 351
Summa	**114 302**	**159 744**

Not 8 Personalkostnader

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

Löner specifikation

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Personalrepresentation	4 215	2 900
Summa	**4 215**	**2 900**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Byggnader	864 678	762 556
Markanläggningar	64 790	64 790
Inventarier, maskiner och installationer	7 574	4 654
Summa	**937 042**	**832 000**

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (15 av 20)

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	52 096 319	52 096 319
-Mark	23 325 194	23 325 194
-Markanläggningar	1 943 706	1 943 706
-Pågående nyanläggningar	4 287 610	2 722 595
	81 652 829	80 087 814
Årets anskaffningar		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-4 080 176	1 565 015
	-4 080 176	1 565 015
Utgående anskaffningsvärden	**77 572 653**	**81 652 829**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-9 408 799	-8 646 243
-Markanläggningar	-701 259	-636 469
	-10 110 058	-9 282 712
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-864 678	-762 556
-Årets avskrivning på markanläggning	-64 790	-64 790
	-929 468	-827 346
Utgående avskrivningar	**-11 039 526**	**-10 110 058**
Redovisat värde	**70 618 006**	**71 542 771**
Varav		
Byggnader	45 907 722	42 687 520
Mark	23 325 194	23 325 194
Markanläggningar	1 177 657	1 242 447
Pågående nyanläggningar	207 433	4 287 610
Taxeringsvärden		
Bostäder	81 200 000	80 000 000
Lokaler	1 158 000	2 020 000
Totalt taxeringsvärde	**82 358 000**	**82 020 000**
Varav byggnader	*37 214 000*	*37 284 000*

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (16 av 20)

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	113 630	69 644
	113 630	69 644
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	56 250	43 986
	56 250	43 986
Utgående anskaffningsvärden	**169 880**	**113 630**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-44 227	-39 573
	-44 227	-39 573
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 574	-4 654
	-7 574	-4 654
Utgående avskrivningar	**-51 801**	**-44 227**
Redovisat värde	**118 079**	**69 403**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förutbetald försäkring	27 515	25 348
Förutbetalda kostnader	48 085	34 088
Summa	**75 600**	**59 436**

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	*2022-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	1 145 046	2 931 132
Sparkonto Handelsbanken	2 218 700	-
Summa	**3 363 746**	**2 931 132**

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (17 av 20)

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 364 250	11 220 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 603 500	12 861 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**23 967 750**	**24 082 000**

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetslån	23 967 750	24 082 000
Summa	**23 967 750**	**24 082 000**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Stadshypotek *	4,67 %	2024-02-01	7 462 500	-	56 250	7 406 250
Stadshypotek	0,91 %	2023-04-30	3 700 000	-	3 700 000	-
Stadshypotek *	4,67 %	2024-02-01	-	3 700 000	-	3 700 000
Stadshypotek	0,85 %	2025-07-30	5 669 500	-	58 000	5 611 500
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			**24 082 000**	**3 700 000**	**3 814 250**	**23 967 750**

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

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

	2023-12-31	*2022-12-31*
Upplupna räntekostnader	128 327	21 157
Förutbetalda intäkter	184 800	183 505
Upplupna revisionsarvoden	17 600	16 800
Upplupna driftskostnader	53 497	62 231
Summa	**384 224**	**283 693**

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (18 av 20)

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	24 200 000	24 200 000
Summa ställda säkerheter	**24 200 000**	**24 200 000**

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Helena Colliander
Styrelseordförande

Vanja Nordh

Mats Claesson

Maria Ström

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

Magnus Emilsson
Extern revisor

Dokumentnummer: 6647592883c50 - Sida (19 av 20)

Årsredovisning 2023 - Brf Smugglaren 2003

Antal sidor:	20
Verifikationsdatum:	Maj 23 2024 02:33PM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6647592883C50
MAJ 23 2024 02:33PM

Deltagare

Registrerade händelser

Maj 17 2024 03:22PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 19 2024 11:05PM	Helena Colliander granskade dokumentet:
Maj 19 2024 11:11PM	Helena Gerd Colliander signerade dokumentet
Maj 21 2024 08:29AM	Vanja Nordh granskade dokumentet:
Maj 22 2024 09:44AM	VANJA KATARINA ALMA NORDH signerade dokumentet
Maj 17 2024 04:23PM	Mats Claesson granskade dokumentet:
Maj 17 2024 05:00PM	MATS ROBERT CLAESSON signerade dokumentet
Maj 21 2024 10:16AM	Maria Ström granskade dokumentet:
Maj 21 2024 10:16AM	MARIA STRÖM signerade dokumentet
Maj 23 2024 01:12PM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Maj 23 2024 02:33PM	Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Maj 23 2024 02:33PM	Dokumentet har signerats

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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. 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.

Dokumentnummer: 66475a57e889c - Sida (1 av 3)

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 Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003 för räkenskapsåret 2023 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

Dokumentnummer: 66475a57e889c - Sida (2 av 3)

Revisionsberättelse - Brf Smugglaren 2023

Antal sidor:	3
Verifikationsdatum:	Maj 23 2024 02:33PM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
66475A57E889C
MAJ 23 2024 02:33PM

Deltagare

Registrerade händelser

Maj 23 2024 10:50AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 23 2024 02:31PM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Maj 23 2024 02:33PM	BankID Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Maj 23 2024 02:33PM	Dokumentet har signerats

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 sonm 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. Stagarna 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 ianspråktas 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 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

phm partner

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