

Brf Smugglaren 2003

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Smugglaren 2003

769609-9758

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10-11
Noter	12-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smugglaren 2003, 769609-9758, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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
Ann-Louise Karlgren	Ledamot	2020
Kjell Norberg	Ledamot	2020
David Alavei	Ledamot	Avgått
Lars Alfredsson	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter

Johan Christensen	Suppleant	2019
Johan Tidholm	Suppleant	2019
Karin Björkman	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Mathias Ljung, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2019
---	----------------------	------

Valberedning

Fredrik Holm	2019
Sofia Gustavsson	2019

Firmateckning

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

NG
AK
KW

Fastighetsuppgifter

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

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/Kontraktslängd
Danijel Bajric	69 kvm	2020-12-31/36 mån
Danijel Bajric	40 kvm	2019-12-31/12 mån
Danijel Bajric*	30 kvm	2018-12-31/Uppsagd

* Lokalen är outhyrd från och med 2019-01-01. Styrelsen arbetar för att finna ny lokalhyresgäst och åter hyra ut lokalen från och med 2019-04-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Hagwalls Förvaltning & Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Stena Recycling*	Källsortering
Com Hem	TV och bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Securitas	Jour
NOMOR	Skadedjursbekämpning

* Föreningen har från och med 2018-12-03 tecknat nytt avtal avseende källsortering med Ragn-Sells.

Ng Kw
Akk

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 46 140 kr och planerat underhåll för 5 488 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen har i november månad beställt en underhållsplan via Bredablick Fastighetspartner som är under upprättande.

Planerat underhåll

Genomgång av värmesystem
Fönsterrenovering

År
2020
2019

Utfört underhåll

Ombyggnad av sandlåda till trädgårdsland
Renovering av innerportar
Ombesiktning OVK
Montering av halkskydd på yttertrappa
Besiktning av samtliga eldstäder
OVK-besiktning
Renovering av trapphus Nordhemsgatan 65

2018
2018
2018
2018
2018
2017
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.

Nä
ALK
102

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2018 samt extra föreningsstämmor 7 juni samt 13 oktober 2018 då nya stadgar röstades igenom. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 46 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 januari 2018 då avgifterna höjdes med 2 %. Avseende 2019 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 972	1 927	1 926	1 928
Resultat efter finansiella poster	-142	-440	-303	-363
Förändring av underhållsfond*	191	-2	149	159
Resultat efter fondförändringar	-333	-438	-452	-522
Soliditet %	69	67	68	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	710	696	696	696
Bostadshyra kr / kvm	1 013	1 013	1 013	1 013
Driftskostnad, kr / kvm	348	339	318	313
Ränta, kr / kvm	112	130	154	193
Avsättning till underhållsfond kr / kvm*	81	81	81	65
Lån, kr / kvm	9 021	9 744	9 744	9 744
Snittränta (%)	1,24	1,33	1,58	1,99

* Underhållsfond består av underhållsfond samt balkongfond.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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.

NG
ALK

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 627 443	1 005 905	2 402 275	-3 873 045	-440 145
Disposition enligt föreningsstämma				-440 145	440 145
Avsättning till underhållsfond		162 561		-162 561	
Avsättning till balkongfond		33 984		-33 984	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 488		5 488	
Årets resultat					-141 601
Vid årets slut	50 627 443	1 196 962	2 402 275	-4 504 247	-141 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 313 190
Årets resultat före fondförändring	-141 601
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-162 561
Avsättning till balkongfond	-33 984
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 488
Summa över/underskott	-4 645 848

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-4 645 848
-----------------------------------	-------------------

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

ih
kn
N6
ALK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 907 057	1 854 164
Övriga rörelseintäkter	3	65 027	73 165
Summa rörelseintäkter		<u>1 972 084</u>	<u>1 927 329</u>
		1 972 084	1 927 329
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-46 140	-72 325
Planerat underhåll	5	-5 488	-198 129
Fastighetsavgift/skatt		-58 665	-57 895
Driftskostnader	6	-784 539	-763 281
Övriga kostnader	7	-113 998	-128 664
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-833 911	-834 140
Summa rörelsekostnader		<u>-1 842 741</u>	<u>-2 054 434</u>
Rörelseresultat		<u>129 343</u>	<u>-127 105</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		339	701
Räntekostnader		-271 283	-313 741
Summa finansiella poster		<u>-270 944</u>	<u>-313 040</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-141 601</u>	<u>-440 145</u>
Resultat före skatt		<u>-141 601</u>	<u>-440 145</u>
Årets resultat		<u>-141 601</u>	<u>-440 145</u>

12
N9 102
ALK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	70 564 545	71 391 893
Inventarier, maskiner och installationer	11	15 317	21 881
		<u>70 579 862</u>	<u>71 413 774</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 579 862</u>	<u>71 413 774</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60 319	11 499
Övriga fordringar		390	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>54 404</u>	<u>35 901</u>
		<u>115 113</u>	<u>47 406</u>
Kassa och bank	13	<u>971 148</u>	<u>2 248 733</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 086 261</u>	<u>2 296 139</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 666 123</u>	<u>73 709 913</u>

12
26 KN
ALK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 627 443	50 627 443
Kapitaltillskott		2 402 275	2 402 275
Balkongfond		226 901	192 917
Underhållsfond		970 061	812 988
		<u>54 226 680</u>	<u>54 035 623</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 504 247	-3 873 045
Årets resultat		-141 601	-440 145
		<u>-4 645 848</u>	<u>-4 313 190</u>
Summa eget kapital		<u>49 580 832</u>	<u>49 722 433</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14, 15	21 850 000	23 600 000
		<u>21 850 000</u>	<u>23 600 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 822	87 196
Skatteskulder		4 899	61 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	170 570	238 769
		<u>235 291</u>	<u>387 480</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 666 123</u>	<u>73 709 913</u>

IL
Na 102
ALK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 343	-127 105
Avskrivningar	833 911	834 140
	963 254	707 035
Erhållen ränta	339	701
Erlagd ränta	-271 283	-313 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	692 310	393 995
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-67 707	18 902
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-152 189	-27 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472 414	385 657
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Korrigerad anskaffningsvärde byggnad	1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 750 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 750 000	-
Årets kassaflöde	-1 277 585	385 657
Likvida medel vid årets början	2 248 733	1 863 076
Likvida medel vid årets slut	971 148	2 248 733

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

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

h
kon
N9
ALK

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

h
h
NG
ALK

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
-Dagvattensystem	30 år
-Gårdsprojekt	30 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Torktumlare	5 år
--------------	------

h
KW
NG
ALK

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 477 956	1 449 024
Hyror bostäder	202 500	202 500
Hyror lokaler	192 617	169 387
Övriga objekt	33 984	33 253
Summa	1 907 057	1 854 164

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	49 980	49 980
Uppvärmning	734	7 000
Debiterad fastighetsskatt	10 411	11 124
Överlåtelseavgifter	1 138	2 228
Övriga intäkter	2 764	2 833
Summa	65 027	73 165

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	5 730	13 443
Lokaler	4 383	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 483	3 312
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 819	5 038
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 500	2 415
Värme, installationer	3 638	34 936
Ventilation, installationer	-	4 737
Huskropp	8 587	-
Markytor	-	7 819
Klottersanering	-	625
Summa	46 140	72 325

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	5 488	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	198 129
Summa	5 488	198 129

IK
IKN
NG
ALK

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	75 755	70 394
Besiktningsskostnader	19 700	6 000
Bevakningskostnader	13 292	12 284
Snöröjning	8 719	6 177
Förbrukningsinventarier	4 399	-
Förbrukningsmaterial	9 864	9 236
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	30 476
El	39 111	35 289
Uppvärmning	325 118	320 017
Vatten och avlopp	79 735	84 909
Avfallshantering	61 910	48 382
Försäkringar	15 350	16 257
Systematiskt brandskyddsarbete	7 248	-
Övrig kommunikation	124 338	123 860
Summa	784 539	763 281

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	207
Tele och post	2 076	2 090
Förvaltningskostnader	70 510	91 921
Revision	25 375	31 938
Jurist- och advokatkostnader	684	-
Bankkostnader	695	625
IT-tjänster	550	537
Övriga externa tjänster	5 609	896
Övriga externa kostnader	8 499	450
Summa	113 998	128 664

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	762 556	762 556
Markanläggningar	64 791	65 019
Inventarier, maskiner och installationer	6 564	6 565
Summa	833 911	834 140

MA
KON
ALK

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	52 096 320	52 096 320
-Mark	23 325 194	23 325 194
-Markanläggningar	1 943 706	1 943 706
	<u>77 365 220</u>	<u>77 365 220</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Korrigerig anskaffningsvärde byggnad	-1	-
	<u>-1</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	77 365 219	77 365 220
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 596 019	-4 833 463
-Markanläggningar	-377 308	-312 289
	<u>-5 973 327</u>	<u>-5 145 752</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-762 556	-762 556
-Årets avskrivning på markanläggning	-64 791	-65 019
	<u>-827 347</u>	<u>-827 575</u>
Utgående avskrivningar	-6 800 674	-5 973 327
Redovisat värde	70 564 545	71 391 893
<i>Varav</i>		
Byggnader	45 737 744	46 500 301
Mark	23 325 194	23 325 194
Markanläggningar	1 501 607	1 566 398
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	1 187 000	1 187 000
Totalt taxeringsvärde	54 187 000	54 187 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>27 987 000</i>	<i>27 987 000</i>

h
kn
NA
ALK

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	32 822	32 822
	32 822	32 822
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	32 822	32 822
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 941	-4 376
	-10 941	-4 376
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 564	-6 565
	-6 564	-6 565
Utgående avskrivningar	-17 505	-10 941
 Redovisat värde	15 317	21 881

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	54 404	35 901
	54 404	35 901

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	971 148	1 577 121
Transaktionskonto Handelsbanken	-	671 612
	971 148	2 248 733

h
KW
NG
ALK

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	21 850 000	23 600 000
	21 850 000	23 600 000

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	21 850 000	23 600 000
Summa	21 850 000	23 600 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,04 %	2021-07-30	5 800 000	-	1 750 000	4 050 000
Stadshypotek	1,04 %	2020-04-30	4 000 000	-	-	4 000 000
Stadshypotek	1,15 %	2019-06-30	8 000 000	-	-	8 000 000
Stadshypotek	1,50 %	2020-07-30	5 800 000	-	-	5 800 000
			23 600 000	-	1 750 000	21 850 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	28 453	30 713
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	78 643	134 061
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna kostnader	38 474	48 995
	170 570	238 769

Na
ALK

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

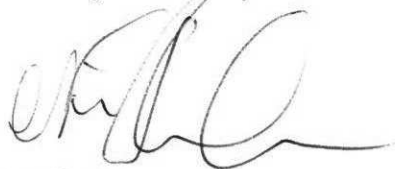
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000
Summa ställda säkerheter	23 600 000	23 600 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Göteborg 2019-04-13



Nina Glader

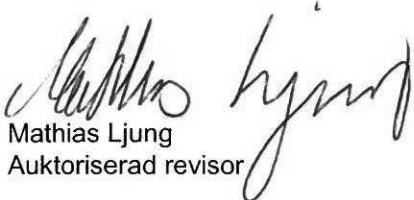


Ann-Louise Karlgren



Kjell Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-12
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

ku
Nln
ALE

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003 för år 2018.

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 2018 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003 för år 2018 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:

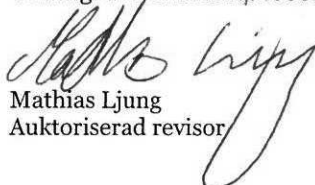
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 17 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

