

Årsredovisning

för

Brf Smögenboden 2

769631-4124

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Smögenboden 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning och till föreningens medlemmar, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-12-21. Nuvarande stadgar registrerades 2016-10-26 och ekonomisk plan 2018-04-11. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsskötsel har utförts av Kent Lundin och Svanhilds under året och skötsel av rabatter/blommor har sköts av Midas omsorg AB.

Under året har en garantibesiktning utförts av Tuve Bygg. Besiktningen har omfattat hus A, B och C, markentreprenad, hisschakt samt lägenheterna invändigt. Arbete för att åtgärda problem som upptäckts under besiktningen har påbörjats under 2020 och fortsatt in på år 2021.

Under årsstämman 2020 så meddelade Jonny Jarl att han kommer att hoppa av sitt styrelseuppdrag, en ny kandidat valdes inte in på stämman och Jonny fortsatte sitt uppdrag fram till slutet av året då Daniel Edgren åtog sig Jonnys styrelseroll.

Medlemsinformation

Föreningen har 50 st medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 191	1 161	683	0
Resultat efter finansiella poster	-408	-490	-213	-3
Soliditet (%)	75,2	74,8	74,8	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 405 000	70 000	-288 872	-490 110	70 696 018
Disposition av föregående års resultat:		122 000	-612 100	490 100	0
Årets resultat				-408 393	-408 393
Belopp vid årets utgång	71 405 000	192 000	-900 972	-408 403	70 287 625

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-778 982
årets förlust	-408 393
	-1 187 375
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	122 000
i ny räkning överföres	-1 309 375
	-1 187 375

Avsättning till underhållsfond görs enligt ekonomisk plan.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 191 187	1 161 181
Övriga rörelseintäkter		5 820	3 690
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 197 007	1 164 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-502 462	-507 638
Övriga externa kostnader	3	-93 650	-137 946
Personalkostnader	4	-39 426	-10 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-618 000	-618 000
Summa rörelsekostnader		-1 253 538	-1 274 096
Rörelseresultat		-56 531	-109 225
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 862	-380 886
Summa finansiella poster		-351 862	-380 886
Resultat efter finansiella poster		-408 393	-490 111
Resultat före skatt		-408 393	-490 111
Årets resultat		-408 393	-490 111

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	92 939 291	93 557 291
Summa materiella anläggningstillgångar		92 939 291	93 557 291
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	26 000	26 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 000	26 000
Summa anläggningstillgångar		92 965 291	93 583 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 089	251 772
Övriga fordringar		661	1 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 905	12 181
Summa kortfristiga fordringar		70 655	265 038
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		461 789	638 205
Summa kassa och bank		461 789	638 205
Summa omsättningstillgångar		532 444	903 243
SUMMA TILLGÅNGAR		93 497 735	94 486 534

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 405 000	71 405 000
Fond för yttre underhåll		192 000	70 000
Summa bundet eget kapital		71 597 000	71 475 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-900 982	-288 871
Årets resultat		-408 393	-490 111
Summa fritt eget kapital		-1 309 375	-778 982
Summa eget kapital		70 287 625	70 696 018
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
	7	14 975 000	22 925 000
Summa långfristiga skulder		14 975 000	22 925 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 950 000	150 000
Leverantörsskulder		63 889	112 120
Skatteskulder		30 280	102 340
Övriga skulder		141 208	181 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 733	319 156
Summa kortfristiga skulder		8 235 110	865 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 497 735	94 486 534

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader: 120 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Städning och renhållning	111 736	102 975
Elkostnader	182 518	222 168
Vatten och avlopp	106 776	96 383
Reparation och underhåll av fastigheten	36 345	12 711
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	15 140	28 789
Förbrukningsinventarier	508	2 260
Datakommunikation	3 676	3 676
Försäkringar	32 126	27 492
Larm och serviceavtal	13 637	11 184
	502 462	507 638

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ersättning till revisor	21 875	18 750
Ekonomisk förvaltning	45 812	45 000
Extra debitering , ekonomisk förvaltning	3 928	3 690
Kostnader föreningsstämma	900	4 875
Bankkostnader	1 712	1 631
Övriga externa tjänster	19 423	64 000
	93 650	137 946

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	39 426	10 512
	39 426	10 512

Föreningens personalkostnader avser arvoden till förtroendevalda

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 535 791	94 535 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 535 791	94 535 791
Ingående avskrivningar	-978 500	-360 500
Årets avskrivningar	-618 000	-618 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 596 500	-978 500
Utgående redovisat värde	92 939 291	93 557 291

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 000	26 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 000	26 000
Utgående redovisat värde	26 000	26 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank 2950408803	1,97	2023-05-25	7 800 000	7 800 000
Swedbank 2950408845	0,724	2021-02-28	7 800 000	7 800 000
Swedbank 2950408951	1,54	2024-03-25	7 325 000	7 475 000
			22 925 000	23 075 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 950 000	150 000

Skulder som betalas 2-5 år efter balansdagen : 600 000 kr

Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen: 22 175 000 kr

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristiga skulder då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	23 300 000	23 300 000
	23 300 000	23 300 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Smögen ~~06/07~~ 9/6-21



Sara Kjellemo
Ordförande



Daniel Edgren



Erik Linder

Min revisionsberättelse har lämnats 29/6-21



David Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smögenboden 2
Org. nr 769631-4124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smögenboden 2 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smögenboden 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Smögenboden 2 enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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, 2021-06-29



David Johansson
Auktoriserad revisor