

Brf Smugglaren 2003

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Smugglaren 2003
769609-9758
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Nina Glader	Ordförande	2021
James Mccallum Heyman	Ledamot	2022
Maria Ström	Ledamot	2021
Mats Claesson	Ledamot	2022
Vanja Nordh	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Karin Björkman	Suppleant	2021
Klas Hjälmsberg	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Erik Malmqvist, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
---	----------------------	------

Valberedning

Erik Zeijlon		2021
Fia Christina Börjesson		2021

Firmateckning

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

07

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	2022-04-30/36 mån

* Lokalen är outhyrd sedan 2020-01-01 då föreningen avser att upplåta lokalen till bostadsrätt.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

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

* Från och med 2021-01-01 hanteras skadedjursbekämpning via Anticimex.

07

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 82 162 kr och planerat underhåll för 78 282 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2020 avser underhållsåtgärderna spolning och filmning av spillvattenledningar samt montering av låsbågar i cykelrum. Styrelsen har även börjat se över möjligheterna att upplåta den outhyrda lokalen till bostadsrätt. Värdet för detta 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 497 000 kr, vilket motsvarar 205 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. 2020 uppgår avsättningen till 106 000 kr, vilket motsvarar 44 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.

Planerat underhåll

	<u>År</u>
Spolning av dagvattensystem	2021
Komplettering av avluftningshuvar	2021
Relining av spillvattenledningar	2021
Byte samt komplettering av tappvattenventiler i källare	2021
Behandling av trädäck	2022
Renovering av fönster	2022

Sammanställning utförda åtgärder

	<u>År</u>
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
Montering av halkskydd på yttertrappa	2018
Besiktning av samtliga eldstäder	2018
OVK-besiktning	2017
Renovering av trapphus Nordhemsgatan 65	2017

Utfört underhåll under 2009-2015

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

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

07

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-02. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är dock styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 50 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 56 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 2021 har styrelsen beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 245 kr per mån för tv, bredband och telefoni.
Avseende 2021 har styrelsen beslutat att 2021-01-01 höja debiteringen till 295 kr per mån.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 013	2 007	1 972	1 927
Resultat efter finansiella poster	-121	-112	-142	-440
Förändring av underhållsfond *	63	117	191	-2
Resultat efter fondförändringar *	-184	-230	-333	-438
Soliditet %	70	69	69	67
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	710	710	710	696
Bostadshyra kr / kvm	1 057	1 038	1 013	1 013
Driftskostnad, kr / kvm	332	342	348	339
Ränta, kr / kvm	89	103	112	130
Avsättning till underhållsfond kr / kvm *	58	51	81	81
Lån, kr / kvm	8 685	8 815	9 021	9 744
Snittränta (%)	1,02	1,17	1,24	1,33

* 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 balansslutning.

03

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	1 314 279	2 402 275	-4 763 165	-112 219
Disposition enligt föreningsstämma				-112 219	112 219
Avsättning till underhållsfond		106 000		-106 000	
Avsättning till balkongfond		35 160		-35 160	
Ianspråktagande av underhållsfond		-78 282		78 282	
Årets resultat					-120 569
Vid årets slut	50 627 443	1 377 157	2 402 275	-4 938 262	-120 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr):

Balanserat resultat	-4 875 384
Årets resultat före fondförändring	-120 569
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-106 000
Årets avsättning till balkongfond	-35 160
Årets ianspråktagande av underhållsfond	78 282
Summa över/underskott	-5 058 831

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 058 831**

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

07

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 867 704	1 935 888
Övriga rörelseintäkter	3	145 083	71 052
Summa rörelseintäkter		<u>2 012 787</u>	<u>2 006 940</u>
		2 012 787	2 006 940
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-82 162	-32 883
Planerat underhåll	5	-78 282	-6 288
Driftkostnader	6	-803 173	-828 630
Övriga kostnader	7	-112 999	-165 836
Personalkostnader	8	-5 462	-
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-836 365	-835 752
Summa rörelsekostnader		<u>-1 918 443</u>	<u>-1 869 389</u>
		-1 918 443	-1 869 389
Rörelseresultat		<u>94 344</u>	<u>137 551</u>
		94 344	137 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter		45	76
Räntekostnader		-214 958	-249 846
Summa finansiella poster		<u>-214 913</u>	<u>-249 770</u>
		-214 913	-249 770
Resultat efter finansiella poster		<u>-120 569</u>	<u>-112 219</u>
		-120 569	-112 219
Resultat före skatt		<u>-120 569</u>	<u>-112 219</u>
		-120 569	-112 219
Årets resultat		<u>-120 569</u>	<u>-112 219</u>
		-120 569	-112 219

02

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	68 909 853	69 737 199
Inventarier, maskiner och installationer	11	34 714	43 733
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	28 219	-
		<u>68 972 786</u>	<u>69 780 932</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 972 786</u>	<u>69 780 932</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		412	421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>53 018</u>	<u>48 088</u>
		53 430	48 509
Kassa och bank	13	<u>1 660 979</u>	<u>1 279 713</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 714 409</u>	<u>1 328 222</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 687 195</u>	<u>71 109 154</u>

07

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 627 443	50 627 443
Kapitaltillskott		2 402 275	2 402 275
Balkongfond		296 666	261 506
Underhållsfond		1 080 491	1 052 773
		<u>54 406 875</u>	<u>54 343 997</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 938 262	-4 763 165
Årets resultat		-120 569	-112 219
		<u>-5 058 831</u>	<u>-4 875 384</u>
Summa eget kapital		<u>49 348 044</u>	<u>49 468 613</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	16 927 500	11 550 000
		<u>16 927 500</u>	<u>11 550 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	4 108 000	9 800 000
Leverantörsskulder		72 274	47 335
Skatteskulder		15 827	9 919
Övriga skulder		13 068	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	202 482	233 287
		<u>4 411 651</u>	<u>10 090 541</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 687 195</u>	<u>71 109 154</u>

Oh

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	94 344	137 551
Avskrivningar	836 365	835 752
	930 709	973 303
Erhållen ränta	45	76
Erlagd ränta	-214 958	-249 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	715 796	723 533
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 921	66 604
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	13 110	55 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	723 985	845 387
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-36 822
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-28 219	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 219	-36 822
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-314 500	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 500	-500 000
Årets kassaflöde	381 266	308 565
Likvida medel vid årets början	1 279 713	971 148
Likvida medel vid årets slut	1 660 979	1 279 713

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

07

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

03

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

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

Markanläggningar

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

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskin	15 år
-Torktumlare	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 477 956	1 477 823
Hyror bostäder	209 508	206 772
Hyror lokaler	145 080	216 688
Årsavgifter balkongtillägg *	35 160	34 605
Summa	1 867 704	1 935 888

* Balkongtillägg räknas årligen upp enligt KPI.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tv, bredband och telefoni *	99 960	48 548
Debiterad fastighetsskatt	14 153	10 748
Överlåtelseavgifter	5 895	8 091
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 417	-
Övriga intäkter	3 658	3 665
Summa	145 083	71 052

* Debiteringen höjdes 2020-01-01 från 119 kr per månad till 245 kr per månad.

Oh

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	3 163	3 960
Lokaler	-	4 741
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 388	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 533	10 420
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 529
VA & sanitet, installationer	-	825
Värme, installationer	62 078	2 653
El, installationer	-	825
Markytor	-	5 930
Summa	82 162	32 883

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen *	4 103	-
VA & sanitet, installationer	74 179	-
Markytor	-	6 288
Summa	78 282	6 288

* Kostnad 2020 avser montering av låsbågar i cykelrum.

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	67 445	65 625
Fastighetskötsel	82 983	74 225
Energideklaration	-	18 625
Övriga besiktningkostnader *	3 056	-
Bevakningskostnader	-	6 968
Snöröjning	-	5 040
Förbrukningsmaterial	18 957	11 198
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	4 085
El	31 601	34 378
Uppvärmning	319 923	332 076
Vatten och avlopp	86 062	84 793
Avfallshantering	54 077	50 262
Försäkringar	16 279	15 654
Systematiskt brandskyddsarbete	1 532	4 375
Tv, bredband och telefoni	121 258	121 326
Summa	803 173	828 630

* Kostnad 2020 avser lägenhetsbesiktning.

Oh

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	800	899
Frakter och transporter	423	-
Tele och post	2 086	2 035
Förvaltningskostnader	78 275	76 386
Revision	18 788	26 100
Jurist- och advokatkostnader	4 428	16 492
Bankkostnader	1 086	926
IT-tjänster	-	501
Övriga externa tjänster *	4 484	35 734
Övriga externa kostnader	2 629	6 763
Summa	112 999	165 836

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

Not 8 Personalkostnader

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

Löner specifikation

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utbildning	2 426	-
Personalrepresentation	3 000	-
Summa	5 426	-

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	762 556	762 556
Markanläggningar	64 790	64 790
Inventarier, maskiner och installationer	9 019	8 406
Summa	836 365	835 752

Oh

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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
	<u>77 365 219</u>	<u>77 365 219</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	28 219	-
	<u>28 219</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	77 393 438	77 365 219
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 121 131	-6 358 575
-Markanläggningar	-506 889	-442 099
	<u>-7 628 020</u>	<u>-6 800 674</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-762 556	-762 556
-Årets avskrivning på markanläggning	-64 790	-64 790
	<u>-827 346</u>	<u>-827 346</u>
Utgående avskrivningar	-8 455 366	-7 628 020
Redovisat värde	68 938 072	69 737 199
<i>Varav</i>		
Byggnader	44 212 632	44 975 188
Mark	23 325 194	23 325 194
Markanläggningar	1 372 027	1 436 817
Pågående nyanläggningar	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

on

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	69 644	32 822
	<u>69 644</u>	<u>32 822</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	36 822
	<u>-</u>	<u>36 822</u>
Utgående anskaffningsvärden		
	69 644	69 644
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 911	-17 505
	<u>-25 911</u>	<u>-17 505</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 019	-8 406
	<u>-9 019</u>	<u>-8 406</u>
Utgående avskrivningar		
	-34 930	-25 911
Redovisat värde	34 714	43 733

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	19 421	16 279
Förutbetalda kostnader	33 597	31 809
Summa	53 018	48 088

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 660 979	1 279 713
Summa	1 660 979	1 279 713

Oh

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 108 000	9 800 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 927 500	11 550 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	21 035 500	21 350 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	21 035 500	21 350 000
Summa	21 035 500	21 350 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,04 %	2021-07-30	4 050 000	-	-	4 050 000
Stadshypotek	0,91 %	2023-04-30	4 000 000	-	300 000	3 700 000
Stadshypotek	0,87 %	2022-06-30	7 500 000	-	-	7 500 000
Stadshypotek	0,85 %	2025-07-30	5 800 000	-	14 500	5 785 500
Summa			21 350 000	-	314 500	21 035 500

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	20 828	28 453
Förutbetalda intäkter	120 687	135 027
Upplupna revisionsarvoden	22 200	25 600
Upplupna driftskostnader	38 767	44 207
Summa	202 482	233 287

Not 17 Händelser efter räkenskapsåret

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan därmed inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler eventuellt kan påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Oh

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000
Summa ställda säkerheter	23 600 000	23 600 000

Underskrifter

Göteborg, 2021- 05-04



Nina Glader
Styrelseordförande



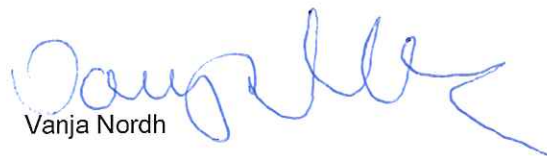
James McCallum Heyman



Maria Ström



Mats Claesson



Vanja Nordh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-18
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smugglaren 2003 för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

07

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smugglaren 2003 för år 2020 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

försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka den 18/5-2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda 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.

Vi ser om ditt hus.

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

