

Brf Smugglaren 2003

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Smugglaren 2003
769609-9758
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smugglaren 2003, 769609-9758, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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>
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	2023
-----------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Malin Johannesson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023
-------------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Erik Zeijlon	2023
Fia Börjesson	2023

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Olivedal 7:5 och Olivedal 7:6 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 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	2024-09-30 / 12 månader

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. 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	Fastighetsskötsel och vinterrenhållning
TJG Service *	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Källsortering
Tele2	Tv, bredband och telefoni
Anticimex	Skadedjursbekämpning

* Från och med 2021-06-01.



Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 143 336 kr och planerat underhåll för 47 297 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader avser installation av ett tillkommande uttag samt renovering av en av föreningens hyreslägenheter.

Föreningen har under året haft två pågående projekt, fönsterrenovering och relining. Reliningen planeras att färdigställas under 2023 och fönsterrenoveringen planeras att verkställas under 2024. 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 projekten per 2022-12-31 framfår i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-04 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 538 000 kr, vilket motsvarar 222 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 151 191 kr 2022 för kommande års underhålls, vilket motsvarar 62 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Renovering av tvättstuga	2023
Byte av armatur i tvättstuga	2023
Slipning och ytbehandling av portar	2024
Renovering av fönster	2024
OVK-besiktning	2024

Sammanställning 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
Ny trappa och mur samt stenläggning på baksidan
Byte av tak
Renovering av fönster
Tilläggsisolering och ny puts på baksidans och innegårdens fasader
Putslagning och översyn av fasad mot Nordhemsgatan
Ny fasadbelysning och markbelysning på baksidan
Renovering av trapphus Nordhemsgatan 67
Byggnation av balkonger
Dränering av nedre gården
Ombyggnation av sopstation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-06-14. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2022 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 10 överlåtelse).
Under 2022 har ingen upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 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 54 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 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 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2023-01-01 höja årsavgifterna med 8 %.

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



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 053	1 974	2 013	2 007
Resultat efter finansiella poster *	-358	-280	-121	-112
Förändring av underhållsfond **	145	87	63	117
Resultat efter fondförändringar **	-503	-367	-184	-230
Sparande, kr / kvm	215	256	328	301
Soliditet (%)	67	66	70	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	711	710	710	710
Bostadshyra, kr / kvm	1 073	1 068	1 057	1 038
Lokalhyra, kr / kvm	1 563	1 454	1 044	1 559
Driftskostnad, kr / kvm	402	366	332	342
Energikostnad, kr / kvm	206	189	181	186
Ränta, kr / kvm	105	79	89	103
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm **	62	62	58	51
Lån, kr / kvm	9 943	9 982	8 685	8 815
Räntekänslighet (%)	16,10	16,34	14,23	14,45
Snittränta (%)	1,05	0,80	1,02	1,17

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

** Underhållsfond består av fond för yttre underhåll samt balkongfond.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarea som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

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	50 767 443	1 463 959	2 402 275	-5 145 633	-279 833
Disposition enligt föreningsstämma				-279 833	279 833
Avsättning till underhållsfond		115 000		-115 000	
Avsättning till balkongfond		36 191		-36 191	
Iansspråktagande av underhållsfond		-6 000		6 000	
Årets upplåtelse/kapitaltillskott etc	1 260 000				
Årets resultat					-357 645
Vid årets slut	52 027 443	1 609 150	2 402 275	-5 570 657	-357 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 425 466
Årets resultat före fondförändring	-357 645
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-115 000
Årets avsättning till balkongfond	-36 191
Årets iansspråktagande av underhållsfond	6 000
Summa över/underskott	-5 928 302

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 928 302
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 883 049	1 822 838
Övriga rörelseintäkter	3	170 205	151 213
Summa rörelseintäkter		2 053 254	1 974 051
		2 053 254	1 974 051
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-143 336	-69 834
Planerat underhåll	5	-47 297	-67 723
Driftskostnader	6	-973 677	-885 665
Övriga kostnader	7	-159 744	-202 186
Personalkostnader	8	-2 900	-4 300
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-832 000	-831 989
Summa rörelsekostnader		-2 158 954	-2 061 697
Rörelseresultat		-105 700	-87 646
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 488	116
Räntekostnader		-253 432	-192 303
Summa finansiella poster		-251 944	-192 187
Resultat efter finansiella poster		-357 644	-279 833
Resultat före skatt		-357 644	-279 833
Årets resultat		-357 645	-279 833

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	67 255 161	68 082 507
Inventarier, maskiner och installationer	11	69 403	30 071
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 287 610	2 722 595
		<u>71 612 174</u>	<u>70 835 173</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>71 612 174</u>	<u>70 835 173</u>
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		4 217	425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	59 436	54 010
		<u>63 653</u>	<u>54 435</u>

Kassa och bank

	13	2 931 132	3 364 049
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		<u>2 994 785</u>	<u>3 418 484</u>
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>74 606 959</u>	<u>74 253 657</u>
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 027 443	50 767 443
Kapitaltillskott		2 402 275	2 402 275
Balkongfond		372 507	336 316
Underhållsfond		1 236 643	1 127 643
		<u>56 038 868</u>	<u>54 633 677</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 570 657	-5 145 633
Årets resultat		-357 645	-279 833
		<u>-5 928 302</u>	<u>-5 425 466</u>
Summa eget kapital		<u>50 110 566</u>	<u>49 208 211</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	12 861 500	16 619 500
		<u>12 861 500</u>	<u>16 619 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	11 220 500	7 558 000
Leverantörsskulder		125 337	563 413
Skatteskulder		5 363	8 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	283 693	296 354
		<u>11 634 893</u>	<u>8 425 946</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 606 959</u>	<u>74 253 657</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-105 700	-87 646
Avskrivningar	832 000	831 989
	726 300	744 343
Erhållen ränta	1 488	116
Erlagd ränta	-253 432	-192 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	474 356	552 156
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-9 218	-1 005
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-453 554	564 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 584	1 115 446
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplätelser	1 260 000	140 000
Ökning(-)/Minskning (+) av pågående nyanläggningar	-1 609 001	-2 694 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-349 001	-2 554 376
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 462 500	7 250 000
Amortering av låneskulder	-7 558 000	-4 108 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95 500	3 142 000
Årets kassaflöde	-432 917	1 703 070
Likvida medel vid årets början	3 364 049	1 660 979
Likvida medel vid årets slut	2 931 132	3 364 049

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

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

Markanläggningar

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

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskiner	15 år
-Torktumlare	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 495 764	1 479 255
Hyror bostäder	214 363	212 924
Hyror lokaler *	136 790	95 270
Årsavgifter, balkongtillägg **	36 132	35 389
Summa	1 883 049	1 822 838

* Lägre intäkt 2021 eftersom lokalerna fick fria månadshyror p.g.a. reliningprojekt.

** Balkongtillägg räknas årligen upp enligt KPI.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tv, bredband och telefoni	124 440	120 360
Debiterad fastighetsskatt	10 318	13 040
Överlåtelseavgifter	13 180	5 943
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 747	7 543
Övriga intäkter *	19 520	4 327
Summa	170 205	151 213

* Av intäkten 2022 avser 12 750 kr vidarefakturerering till medlem för åverkan på nätverkskabel.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 171	1 244
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 355	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 281	1 048
Övrigt, gemensamma utrymmen *	5 400	-
VA & sanitet, installationer	-	16 579
Värme, installationer	15 745	29 849
El, installationer	6 514	8 989
Tele/TV/porttelefon, installationer	7 631	-
Huskropp	11 011	4 125
Markytor **	16 928	-
Vattenskador	43 176	-
Klottersanering	2 124	2 750
Skadedjur	-	5 250
Summa	143 336	69 834

* Avser byte av halkskydd på altan.

** Avser återfyllning av upptaget schakt p.g.a. fuktskada.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	41 297	-
Lokaler	-	4 875
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	62 848
El, installationer	6 000	-
Summa	47 297	67 723

* Kostnad 2021 avser uppgreling av nytt tak i cykelrum.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	73 365	68 495
Fastighetsskötsel	82 101	78 751
Städning *	57 640	33 068
Sotning	9 103	-
Vinterrenhållning	5 199	11 934
Förbrukningsmaterial	6 044	12 831
Övriga utgifter för köpta tjänster **	12 921	618
El	70 343	52 279
Uppvärmning	328 212	319 248
Vatten och avlopp	99 263	85 670
Avfallshantering	74 119	74 788
Försäkringar	21 981	19 421
Systematiskt brandskyddsarbete ***	11 245	7 031
Tv, bredband och telefoni	122 141	121 531
Summa	973 677	885 665

* Avtal via T.J.G Service fr.o.m. 2021-06-01.

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

*** Kostnad 2022 avser funktionskontroll av rökluckor.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	1 290	-
Tele och post	1 804	2 128
Förvaltningskostnader	84 808	87 103
Revision	16 800	16 425
Jurist- och advokatkostnader	24 252	47 356
Bankkostnader *	1 568	14 811
IT-tjänster	2 481	-
Övriga externa tjänster **	12 391	32 703
Övriga externa kostnader	14 350	1 660
Summa	159 744	202 186

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

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

Not 8 Personalkostnader

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

Löner specifikation

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Personalrepresentation	2 900	4 300
Summa	2 900	4 300

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	762 556	762 556
Markanläggningar	64 790	64 790
Inventarier, maskiner och installationer	4 654	4 643
Summa	832 000	831 989

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	52 096 319	52 096 319
-Mark	23 325 194	23 325 194
-Markanläggningar	1 943 706	1 943 706
-Pågående nyanläggningar	2 722 595	28 219
	<u>80 087 814</u>	<u>77 393 438</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning av pågående nyanläggning	1 565 015	2 694 376
	<u>1 565 015</u>	<u>2 694 376</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	81 652 829	80 087 814
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 646 243	-7 883 687
-Markanläggningar	-636 469	-571 679
	<u>-9 282 712</u>	<u>-8 455 366</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>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-10 110 058	-9 282 712
 Redovisat värde	71 542 771	70 805 102
 <i>Varav</i>		
Byggnader	42 687 520	43 450 076
Mark	23 325 194	23 325 194
Markanläggningar	1 242 447	1 307 237
Pågående nyanläggningar	4 287 610	2 722 595
 Taxeringsvärden		
Bostäder	80 000 000	70 000 000
Lokaler	<u>2 020 000</u>	<u>1 743 000</u>
Totalt taxeringsvärde	82 020 000	71 743 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>37 284 000</i>	<i>31 910 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	69 644	69 644
	69 644	69 644
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	43 986	-
	43 986	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	113 630	69 644
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-39 573	-34 930
	-39 573	-34 930
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 654	-4 643
	-4 654	-4 643
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-44 227	-39 573
 Redovisat värde	69 403	30 071

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	25 348	21 981
Förutbetalda kostnader	34 088	32 029
Summa	59 436	54 010

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 931 132	3 364 049
Summa	2 931 132	3 364 049

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 220 500	7 558 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 861 500	16 619 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	24 082 000	24 177 500

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	24 082 000	24 177 500
Summa	24 082 000	24 177 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,23 %	2023-03-30 *	-	7 462 500	-	7 462 500
Stadshypotek	0,91 %	2023-04-30	3 700 000	-	-	3 700 000
Stadshypotek	0,87 %	2022-06-30	7 500 000	-	7 500 000	-
Stadshypotek	0,85 %	2025-07-30	5 727 500	-	58 000	5 669 500
Stadshypotek	0,88 %	2026-07-30	4 050 000	-	0	4 050 000
Stadshypotek	1,03 %	2024-12-01	1 600 000	-	0	1 600 000
Stadshypotek	1,18 %	2024-10-30	1 600 000	-	0	1 600 000
Summa			24 177 500	7 462 500	7 558 000	24 082 000

* 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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	21 157	24 088
Förutbetalda intäkter	183 505	198 220
Upplupna revisionsarvoden	16 800	16 000
Upplupna driftkostnader	62 231	58 046
Summa	283 693	296 354

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
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



Brf Smugglaren 2003, årsredovisning 2022

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Maj 26 2023 03:35PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)








VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645BA1BE11552
MAJ 26 2023 03:35PM

Deltagare



Maj 10 2023 03:57PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2023 06:01PM	Helena Colliander granskade dokumentet:
Maj 26 2023 09:05AM	 Helena Gerd Colliander signerade dokumentet
Maj 12 2023 11:02AM	Vanja Nordh granskade dokumentet:
Maj 12 2023 11:03AM	 VANJA NORDH signerade dokumentet
Maj 11 2023 10:41PM	Mats Claesson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 10:47PM	 MATS ROBERT CLAESSION signerade dokumentet
Maj 10 2023 04:10PM	Maria Ström granskade dokumentet:
Maj 10 2023 04:13PM	 MARIA STRÖM signerade dokumentet
Maj 26 2023 03:32PM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Maj 26 2023 03:35PM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Maj 26 2023 03:35PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smugglaren 2003 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smugglaren 2003 för räkenskapsåret 2022 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, medelförvaltningen 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 överträdelse 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

Revisionsberättelse - Brf Smugglaren 2003

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 26 2023 03:36PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)


**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6458F65B3E9DA
MAJ 26 2023 03:36PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Maj 26 2023
10:23AM Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna

Maj 26 2023
03:32PM Magnus Emilsson granskade dokumentet:

Maj 26 2023
03:36PM  Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet

Maj 26 2023
03:36PM 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 intäker 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 intäker

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 intäker 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. 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 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 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

Vi ser om ditt hus!

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

