

# Bostadsrättsföreningen Smugglaren

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Smugglaren**  
769605-9778  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

DL CC  
MK CN  
CU Ull

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smugglaren, 769605-9778, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-12 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>
Olle Olsson	Ordförande	2020
Josef Larsson	Ledamot	2020
Charlotte Valleskog	Ledamot	2020
Cathrine Nylén	Ledamot	2021
Claude Gourlaouen	Ledamot	2021
Lars Jansson	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Jesper Kullgren	Suppleant	2020
Ann Danielsson	Suppleant	2020

##### Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi revision	Auktoriserad revisor	2020
--------------------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Camilla Eriksson		2020
Karin Bäckvall		2020

#### Firmateckning

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

JL CO  
CV JK or  
LJ illi

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Olivedal 7:8 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1902-1903 och totalrenoverades 1982. Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 6 plan, källare och inredd vind. Fastighetens adresser är Nordhemsgatan 71 och Nordenskiöldsgatan 21 A-B.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2 st	21 st	7 st	1 st	4 st

Total tomtarea:	1 091 kvm
Total bostadsarea:	2 788 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 728 kvm
- varav hyresrättsarea:	60 kvm
Total lokalarea:	374 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst		Yta
La Piccola Italia HB	Restaurang	121 kvm
La Piccola Italia HB	Kontor	31 kvm
Duangjai Buapan	Thaimassage	73 kvm
Kamel Bernaba	Esspressobar	43 kvm
Små Bubblor*	Champagnebar	106 kvm

\*From 2020-01-01 så hyrs lokalen utav Nordprojekt Sverige AB.

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-16

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej 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

Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Bo Söderström	Fastighetsskötsel
Beck Städservice i Göteborg	Städning
Com Hem	Kabel-TV
OTIS	Serviceavtal hissar
Göteborg Energi DinEl	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Renova	Sorterat avfall
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Handwritten notes in blue ink at the bottom right of the page, including the number 70 and various illegible scribbles.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 77 453 kr och planerat underhåll för 73 714 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-09-14 av Sustend och sträcker sig till och med 2048. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 700 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 221 kr per kvm.

Styrelsen har följt den underhållsplan som tagits fram 2016 och som sträcker sig till och med 2033 samt den nya uppdaterade underhållsplanen som kom 2018. Underhållsplanen innehåller tre större poster som sedan tidigare planerats att genomföras under 2019: renovering av befintliga balkonger mot Nordenskiöldsgatan 21A-B, renovering av putsfasad mot gatan samt renovering av innergården och tillhörande gårdsbjälklag. I samband med renovering av befintliga balkonger mot gatan har även nybyggnation av balkonger mot innergården för boende i uppgång Nordhemsgatan 71 genomförts. Befintliga vädringsbalkonger mot gården har bytts ut mot franska balkonger.

Föreningen har därför i samråd med förvaltare fattat beslut om att ta upp nytt lån om 2 miljoner kronor för att täcka de ökade kostnaderna i samband med balkong- och fasadrenovering. Den plan om årlig amortering av lån på 1% som upprättats 2017 fortsätter att gälla.

En projektgrupp av frivilliga medlemmar i föreningen samt delar av styrelsen har under året arbetat vidare med planering av det andra renoveringsprojektet, dvs. renovering av innergården och tillhörande gårdsbjälklag. Föreningen har anlitat projektledare från Sustend, som också hjälpt till att upprätta föreningens underhållsplan. På grund av förseningen och de ökade kostnaderna i samband med balkong- och fasadrenovering har styrelsen under slutet av 2019 fattat beslut om att skjuta upp renovering av innergård och gårdsbjälklag, och i samband med det avsluta samarbetet med Sustend gällande projektering. Projektgruppen fortsätter arbete med planering och underlag inför att projektet återupptas.

En ny genomgång av brandskydd har gjorts under november 2019, och Presto har därefter korrigerat vissa fel från tidigare översyn 2018.

Föreningen har anlitat Anticimex för genomgång av innergård och gemensamma utrymmen, och därefter genomfört rekommenderade åtgärder för att förebygga skadedjur i fastigheten.

Under våren 2019 har föreningens expansionskärl bytts ut, som vid tidigare inspektion bedömts föråldrat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019, samt extra föreningsstämma 3 juni 2019 och 8 december 2019. Styrelsen har under året hållit 14 stycken protokollförda sammanträden.

Under 2019 har flera av lokalhyresgästerna till föreningen haft betydande förseningar i inbetalning av hyra. Styrelsen har tillsammans med ekonomisk förvaltare upprättat rutin för hantering av dessa ärenden för att säkerställa likabehandlingsprincipen och vidta lämpliga åtgärder i tid. Föreningen har en pågående juridisk tvist med en av föreningens lokalhyresgäster.

Nytt fibernätverk har under 2019 installerats i samtliga lägenheter och lokaler. I december 2019 levererades fiber till fastigheten och är därmed redo att användas från början av 2020. Föreningen fortsätter vidareända TV via det analoga nätverket, och behåller detta gruppabonnemang via Com Hem. Nytt gruppavtal för bredband har signerats med leverantören Bredband 2, och erbjuds i dagsläget till samtliga medlemmar samt till föreningens hyresgäst. Föreningen står i dagsläget för kostnaden för gruppavtal för bredband för medlemmarna, men beslutet kan ändras beroende på föreningens ekonomiska läge.

Bredablick förvaltning har sedan 1 jan 2019 tagit över ansvaret för föreningens ekonomiska förvaltning.

JL  
CN  
CW  
YK  
LL  
LI

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 47 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 har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade enligt antagen budget.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	2 491	2 413	2 412	2 597
Resultat efter finansiella poster	99	95	384	385
Förändring av underhållsfond	626	700	189	189
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	102	28	888	889
Soliditet %	57	59	58	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	645	645	645	645
Bostadshyra kr / kvm	1 056	1 056	1 056	1 041
Driftskostnad, kr / kvm	320	282	279	253
Ränta, kr / kvm	50	28	28	45
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	221	221	60	60
Lån, kr / kvm	6 293	5 718	5 761	5 761
Snittränta (%)	0,80	0,48	0,48	0,79

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean 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 balansomslutning.

JL ill  
JK ON  
OO  
W L

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>28 893 170</b>	<b>66 000</b>	<b>845 376</b>	<b>-3 545 809</b>	<b>95 292</b>
Disposition enligt föreningsstämma				95 292	-95 292
Avsättning till underhållsfond 2018			700 000	-700 000	
Avsättning till underhållsfond 2019			700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-73 714	73 714	
Årets kapitaltillskott		1 637 566			
Årets resultat					98 607
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 893 170</b>	<b>1 703 566</b>	<b>2 171 662</b>	<b>-4 776 803</b>	<b>98 607</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 150 517
Årets resultat före fondförändring	98 607
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 714
Summa över/underskott	-4 678 196

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 678 196**

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

7C Ull  
7K CN  
GO  
U U

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 386 049	2 352 876
Övriga rörelseintäkter	3	104 838	59 640
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 490 887</b>	<b>2 412 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 161 632	-1 105 028
Övriga externa kostnader	7	-405 822	-481 269
Personalkostnader	8	-39 426	-10 961
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-630 004	-632 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 236 884</b>	<b>-2 229 712</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>254 003</b>	<b>182 804</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 888	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 284	-87 516
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-155 396</b>	<b>-87 512</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>98 607</b>	<b>95 292</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>98 607</b>	<b>95 292</b>

JL Ull  
JK ON  
OO  
OJ U



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	40 944 528	41 574 532
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	6 601 176	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 545 704	41 574 532
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 545 704	41 574 532
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		337 830	17 805
Övriga fordringar		58 462	3 175 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	32 559	30 301
Summa kortfristiga fordringar		428 851	3 223 655
<b>Kassa och bank</b>	13	1 082 993	121 553
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 511 844	3 345 208
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		49 057 548	44 919 740

JL  
 MK  
 CV  
 All  
 CN  
 OO  
 W

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 596 736	28 959 170
Underhållsfond		2 171 662	845 376
Summa bundet eget kapital		32 768 398	29 804 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 776 803	-3 545 809
Årets resultat		98 607	95 292
Summa fritt eget kapital		-4 678 196	-3 450 517
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 090 202</b>	<b>26 354 029</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	19 898 768	18 080 940
Leverantörsskulder		687 008	93 959
Skatteskulder		12 106	4 473
Övriga skulder		149 100	177 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	220 364	208 979
Summa kortfristiga skulder		20 967 346	18 565 711
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 057 548</b>	<b>44 919 740</b>

JL  
JK  
CV  
all  
CN  
GG  
LJ

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	254 003	182 804
Avskrivningar	630 004	632 454
	<b>884 007</b>	<b>815 258</b>
Erhållen ränta	3 888	4
Erlagd ränta	-159 284	-87 516
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>728 611</b>	<b>727 746</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-376 947	133 385
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	583 806	-30 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>935 470</b>	<b>830 626</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	1 637 566	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 601 175	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 963 609</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 000 000	-
Amortering av låneskulder	-182 172	-136 630
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 817 828</b>	<b>-136 630</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 210 311</b>	<b>693 996</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 293 304</b>	<b>2 599 308</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 082 993</b>	<b>3 293 304</b>

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

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

JL  
 JA  
 CW  
 MW  
 CW  
 GO  
 W

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **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.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Ombildningsfond	100 år
Fastighetsförbättring	10-20 år
Armatyr i trapphus	5 år
Eurobormetoden	10 år
Torktumlare	5 år
Tvättmaskiner	5 år

JL  
YR  
CW  
Ull  
en  
OO  
W

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 759 092	1 759 092
Hyror bostäder	63 384	63 384
Hyror lokaler	563 573	530 400
<b>Summa</b>	<b>2 386 049</b>	<b>2 352 876</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	37 251	37 308
Debiterade tillval	41 680	-
Överlåtelseavgifter	4 652	5 654
Övriga intäkter	15 789	16 678
Försäkringsersättningar	5 466	-
<b>Summa</b>	<b>104 838</b>	<b>59 640</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	40 376
Lokaler	2 688	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 960	2 157
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 498	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 888	96 432
VA & sanitet, installationer	-	9 111
Ventilation, installationer	7 448	-
El, installationer	13 544	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 719	-
Hiss	16 438	31 108
Vattenskador	14 270	-
Övrigt	-	1 391
<b>Summa</b>	<b>77 453</b>	<b>180 575</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	76 851
Värme, installationer	73 714	-
<b>Summa</b>	<b>73 714</b>	<b>76 851</b>

JC      MLL  
 MK      CW  
             CO  
 W      L

## Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	97 345	94 853
Teknisk förvaltning	204 690	130 359
Sotning	1 303	-
Besiktningsskostnader*	30 414	8 887
Bevakningskostnader	-	6 432
Gångbanerenhållning	7 110	6 707
Snöröjning	2 156	3 441
Serviceavtal	11 865	14 084
Förbrukningsmaterial	12 304	4 430
Övriga utgifter för köpta tjänster	990	129
El	70 312	61 405
Uppvärmning	287 815	301 773
Vatten och avlopp	59 538	60 736
Avfallshantering	79 846	63 869
Försäkringar	49 413	55 096
Systematiskt brandskyddsarbete	51 495	-
Hyressättningsavgift	-	144
Kabel-TV	43 872	-
Kommunikationskostnader	-	35 256
<b>Summa</b>	<b>1 010 465</b>	<b>847 602</b>

\*Avser till större del kostnader för energideklartion.

## Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	2 416	887
Förvaltningskostnader	119 875	82 549
Revision	27 500	10 984
Självrisker vid skada	-	45 802
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	106 875
Jurist- och advokatkostnader	196 774	-
Bankkostnader	2 600	-
IT-tjänster	1 337	1 178
Övriga externa tjänster*	54 395	216 388
Övriga externa kostnader	925	16 607
<b>Summa</b>	<b>405 822</b>	<b>481 269</b>

\*Kostnaden avser till stor del tillval vid fiberinsatllation som vidarefakturerats till medlemmar.

76  
YK  
CV

Ull  
en  
GG  
L

### Not 8 Personalkostnader

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	30 000	8 818
<b>Summa</b>	<b>30 000</b>	<b>8 818</b>
Sociala avgifter	9 426	2 143
<b>Summa</b>	<b>39 426</b>	<b>10 961</b>

#### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	630 004	632 454
<b>Summa</b>	<b>630 004</b>	<b>632 454</b>

Handwritten notes in the bottom right corner: JL, YK, Ull, CV, GO, U, CN.

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 122 333	37 122 333
-Mark	10 066 670	10 066 670
-Markanläggningar	-	-
	<u>47 189 003</u>	<u>47 189 003</u>
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	6 601 176	
	<u>6 601 176</u>	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>53 790 179</b>	<b>47 189 003</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 614 471	-4 982 017
	<u>-5 614 471</u>	<u>-4 982 017</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 452	-632 454
- Vändning överavskrivning föregående år	2 448	-
	<u>-630 004</u>	<u>-632 454</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 244 475</b>	<b>-5 614 471</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>47 545 704</b>	<b>41 574 532</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	30 877 858	31 507 862
Mark	10 066 670	10 066 670
Pågående nyanläggningar	6 601 176	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	81 000 000	59 000 000
Lokaler	4 915 000	3 851 000
	<u>85 915 000</u>	<u>62 851 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>85 915 000</b>	<b>62 851 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	37 137 000	27 822 000

yr 20 111  
an  
20 00 11



### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	298 585	298 585
	298 585	298 585
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>298 585</b>	<b>298 585</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-298 585	-298 585
	-298 585	-298 585
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-298 585</b>	<b>-298 585</b>
<b>Redovisat värde</b>	-	-

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	32 559	30 302
<b>Summa</b>	<b>32 559</b>	<b>30 302</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 082 993	121 553
<b>Summa</b>	<b>1 082 993</b>	<b>121 553</b>

JL Ullö  
JK CW  
CW OO W

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 898 768	18 080 940
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>19 898 768</b>	<b>18 080 940</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	19 898 768	18 080 940
<b>Summa</b>	<b>19 898 768</b>	<b>18 080 940</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,92%	2020-02-25	6 026 980	-	60 724	5 966 256
Nordea	0,92%	2020-02-25	6 026 980	-	60 724	5 966 256
Nordea	0,92%	2020-02-25	6 026 980	-	60 724	5 966 256
Nordea	0,71%	2020-03-30	-	2 000 000	-	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>18 080 940</b>	<b>2 000 000</b>	<b>182 172</b>	<b>19 898 768</b>

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	17 444	-
Förutbetalda intäkter	82 995	121 553
Upplupna revisionsarvoden	13 750	-
Upplupna driftskostnader	106 175	87 426
<b>Summa</b>	<b>220 364</b>	<b>208 979</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Under början av 2020 färdigställs de sista detaljerna i balkongrenoveringen som pågått under 2019.

Planering av gårdsprojekt förbereds. Uppstart av gårdsrenoveringen uppskattas till 2021-2022.

Gruppavtal för fiberanslutning startar i februari 2020.

Föreningen planerar nästa sättningsmätning till våren 2020.

Ett av föreningens lokalhyreskontrakt har avslutats efter årsskiftet och i samband med detta har inestående hyresskuld från 2019 reglerats.

*Handwritten notes:*  
J C ill  
7/8 CN  
W 00

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	19 718 000	19 718 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 718 000</b>	<b>19 718 000</b>

### Underskrifter

Göteborg, 2020- 4-29



Olle Olsson  
Styrelseordförande



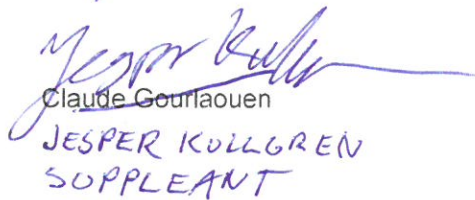
Josef Larsson



Cathrine Nylén



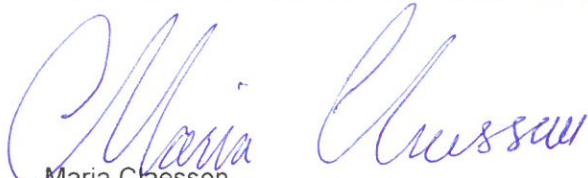
Lars Jansson



JESPER KOLLGREN  
SUPPLEANT

Claude Gourlaouen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



Maria Claesson  
Auktoriserad revisor

FC ill  
OO  
W JLR  
CN V

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smugglaren  
Org.nr. 769605-9778

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smugglaren för år 2019.

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 2019 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 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 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 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smugglaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

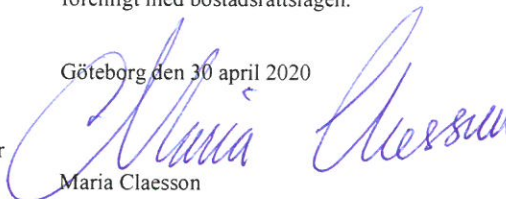
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 den 30 april 2020



Maria Claesson

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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

