

# Bostadsrättsföreningen Smugglaren

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Smugglaren**  
769605-9778  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smugglaren, 769605-9778, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Charlotte Valleskog	Ordförande	2022
Elise Aronsson	Ledamot	2022
Krister Skagerlind	Ledamot	2022
Cathrine Nylén	Ledamot	2021
Lars Jansson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Max Wallskog	Suppleant	2021
Jesper Kullgren	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Maria Claesson, Trevi revision	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Camilla Eriksson		2021
Annette Pedersen		2021

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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 / skönhetsalong	31 kvm
Amonchai Siriat	Thaimassage	73 kvm
Kamel Bernaba *	Esspressobar	43 kvm
Nordprojekt Sverige AB	Kontor	106 kvm

\* Från och med 2021-01-01 hyrs lokalen utav Mad box mat & event AB.

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-16

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2021-12-31. 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)

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 267 346 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 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 464 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 147 kr per kvm.

### Genomfört underhåll

I november 2020 utfördes det en taksäkerhetsbesiktning där vissa brister upptäcktes, dessa planeras att åtgärdas under våren 2021.

Därutöver så har viss beskärning av träd och buskar gjorts på innegården, även några träd har tagits bort. Detta har delvis varit förberedande åtgärder inför gårdsprojektet, se mer om detta nedan, dels en åtgärd som vidtagits eftersom buskar växte för nära grannfastighetens fasad.

Under året har föreningen även åtgärdat fuktskada samt installerat element i hyreslokalen där thaimasagens drivs.

### Kommande underhåll

Den så kallade gårdsrenovering som innefattar byte av gårdsbjälklager, ny gestaltning av innegården samt nytt soprum var planerat till att genomföras 2019 men sköts upp pga att det låg så nära inpå den stora balkong-och fasadrenoveringen som genomfördes under 2019. Gårdsprojektet har återupptagits under början av 2021 och planeras att projekteras under 2021 och påbörjas under 2022.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-05-14, samt extra föreningsstämma 2020-09-29. Styrelsen har under året hållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

### Leverans av fiber

Under 2019 installerades fibernätverk i samtliga av föreningens bostadslägenheter och lokaler. Under början av 2020 driftsattes fibern till fastigheten och var därmed redo att användas. Fiberanslutningen har både inneburit en bättre och säkrare anslutning. Ett gruppavtal finns med leverantören Bredband 2, i dagsläget står föreningen för bredbandskostnaden för föreningens medlemmarna.

### Nya lokalhyresgäster

Under 2020 fick föreningen två nya lokalhyresgäster. Nordprojekt tog i januari över Små Bublors gamla lokaler vilket innebar att användningen för lokalen ändrades från vinbar till kontor. Thaimassagen avhystes från sina lokaler i januari pga. obetalda hyror, och i oktober tog Amonchai Thai som är ny hyresgäst över lokalen.

Föreningen inledde även under hösten diskussioner med lokalhyresgästen som driver kafét Linnéstugan samt en investerare om att omvandla kafét till restaurang och därmed teckna ett nytt hyresavtal. Föreningen beslutade att gå med på omvandlingen som bl.a. innebär att den hyresgästen bekostad renovering av lokalen. I januari 2021 skrev man på ett nytt avtal med Mad box mat och event AB.

### Juridiska tvister

Två av föreningens lokalhyresgäster, Linnéstugan och La Piccola, riktade efter fasad- och balkongrenoveringen 2019 krav om ersättning mot föreningen. Föreningen har under året kunnat förlika dessa båda tvister. I juni ingick föreningen ett förlikningsavtal med Linnéstugan och i september kunde även tvisten med La Piccola förlikas då föreningen ingick ett förlikningsavtal med La Piccola. Föreningen har även fått ett så kallat återvinningskrav från konkursboet Små Bublors. Bakgrund är att den förra lokalhyresgästen Små Bublors betalade de hyresskulder de hade till föreningen i samband med att Nordprojekt övertog lokalen. Kort därefter gick Små Bublors i konkurs varefter konkursboet krävde att betalningen skulle gå åter till konkursboet. Föreningen bestred kravet och konkursboet lade tillslut ner sitt krav. I ovan beskrivna juridiska tvister har föreningen tagit hjälp av juridiskt ombud. Kostnaderna har i stor utsträckning täckts av föreningens försäkring.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelser).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 48 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 2021 oförändrade enligt antagen budget.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	2 553	2 491	2 413	2 412
Resultat efter finansiella poster	-298	99	95	384
Förändring av underhållsfond	464	626	700	189
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-129	102	28	888
Soliditet %	58	57	59	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	645	645	645	645
Bostadshyra kr / kvm	1 116	1 056	1 056	1 056
Driftskostnad, kr / kvm	329	320	282	279
Ränta, kr / kvm	52	50	28	28
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	147	221	221	60
Lån, kr / kvm	6 231	6 293	5 718	5 761
Snittränta (%)	0,83	0,80	0,48	0,48

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.

## 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>1 703 566</b>	<b>2 171 662</b>	<b>-4 776 803</b>	<b>98 607</b>
Disposition enligt föreningsstämma				98 607	-98 607
Avsättning till underhållsfond 2019			464 000	-464 000	
Årets kapitaltillskott		133 979			
Årets resultat					-297 874
<b>Vid årets slut</b>	<b>28 893 170</b>	<b>1 837 545</b>	<b>2 635 662</b>	<b>-5 142 196</b>	<b>-297 874</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 678 196
Årets resultat före fondförändring	-297 874
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-464 000
Summa över/underskott	-5 440 070

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-5 440 070**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 225 681	2 386 049
Övriga rörelseintäkter	3	327 198	104 838
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 552 879</b>	<b>2 490 887</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 306 561	-1 161 632
Övriga externa kostnader	7	-715 150	-405 822
Personalkostnader	8	-38 895	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-632 453	-630 004
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 693 059</b>	<b>-2 236 884</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-140 180</b>	<b>254 003</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 867	3 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 561	-159 284
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 694</b>	<b>-155 396</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-297 874</b>	<b>98 607</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-297 874</b>	<b>98 607</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	40 312 075	40 944 528
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	6 876 360	6 601 176
Summa materiella anläggningstillgångar		47 188 435	47 545 704
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 188 435	47 545 704
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 373	337 830
Övriga fordringar		93 857	58 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	109 073	32 559
Summa kortfristiga fordringar		258 303	428 851
<b>Kassa och bank</b>	13	807 203	1 082 993
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 065 506	1 511 844
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		48 253 941	49 057 548

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 730 715	30 596 736
Underhållsfond		2 635 662	2 171 662
Summa bundet eget kapital		33 366 377	32 768 398
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 142 196	-4 776 803
Årets resultat		-297 874	98 607
Summa fritt eget kapital		-5 440 070	-4 678 196
<b>Summa eget kapital</b>		27 926 307	28 090 202
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	19 703 987	19 898 768
Leverantörsskulder		138 165	687 008
Skatteskulder		18 283	12 106
Övriga skulder		140 567	149 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	326 632	220 364
Summa kortfristiga skulder		20 327 634	20 967 346
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		48 253 941	49 057 548

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-140 180	254 003
Avskrivningar	632 453	630 004
	<b>492 273</b>	<b>884 007</b>
Erhållen ränta	5 867	3 888
Erlagd ränta	-163 561	-159 284
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>334 579</b>	<b>728 611</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	170 548	-376 947
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-444 931	583 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>60 196</b>	<b>935 470</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets kapitaltillskott	133 979	1 637 566
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-275 184	-6 601 175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-141 205</b>	<b>-4 963 609</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 703 987	2 000 000
Amortering av låneskulder	-19 898 768	-182 172
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-194 781</b>	<b>1 817 828</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-275 790</b>	<b>-2 210 311</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 082 993</b>	<b>3 293 304</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>807 203</b>	<b>1 082 993</b>

(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 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

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 759 092	1 759 092
Hyror bostäder	66 425	63 384
Hyror lokaler	400 164	563 573
<b>Summa</b>	<b>2 225 681</b>	<b>2 386 049</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	1 852	-
Debiterad fastighetsskatt	43 419	37 251
Debiterade tillval	-	41 680
Överlåtelseavgifter	7 058	4 652
Övriga intäkter	36 000	15 789
Försäkringsersättningar	238 869	5 466
<b>Summa</b>	<b>327 198</b>	<b>104 838</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	2 070	2 688
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 081	6 960
Armaturer, gemensamma utrymmen	275	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 435	8 498
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 888
VA & sanitet, installationer	1 650	-
Värme, installationer	26 357	-
Ventilation, installationer	16 781	7 448
El, installationer	-	13 544
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 719
Hiss	24 455	16 438
Huskropp	4 700	-
Markytor	33 800	-
Vattenskador	134 742	14 270
<b>Summa</b>	<b>267 346</b>	<b>77 453</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	-	73 714
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>73 714</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	99 165	97 345
Teknisk förvaltning	177 106	204 690
Sotning	-	1 303
Besiktningsskostnader	16 047	30 414
Bevakningskostnader	1 800	-
Gångbanerrenhållning	7 812	7 110
Snöröjning	3 092	2 156
Serviceavtal	14 843	11 865
Förbrukningsmaterial	4 885	12 304
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 750	990
El	50 808	70 312
Uppvärmning	272 160	287 815
Vatten och avlopp	71 073	59 538
Avfallshantering	81 797	79 846
Försäkringar	65 116	49 413
Systematiskt brandskyddsarbete	5 818	51 495
Kabel-TV	26 873	43 872
Bredband	138 072	-
<b>Summa</b>	<b>1 039 215</b>	<b>1 010 465</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	1 933	2 416
Förvaltningskostnader	108 001	119 875
Revision	13 675	27 500
Lämnat förlikningslikvid	70 000	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	43 561	-
Jurist- och advokatkostnader	422 800	196 774
Bankkostnader	1 128	2 600
IT-tjänster	1 337	1 337
Övriga externa tjänster	45 675	54 395
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 540	-
Övriga externa kostnader	1 500	925
<b>Summa</b>	<b>715 150</b>	<b>405 822</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Sociala avgifter	8 895	9 426
<b>Summa</b>	<b>38 895</b>	<b>39 426</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	632 453	630 004
<b>Summa</b>	<b>632 453</b>	<b>630 004</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 122 333	37 122 333
-Mark	10 066 670	10 066 670
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	6 601 176	-
	<u>53 790 179</u>	<u>47 189 003</u>
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	275 184	6 601 176
	<u>275 184</u>	<u>6 601 176</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>54 065 363</b>	<b>53 790 179</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 244 475	-5 614 471
	<u>-6 244 475</u>	<u>-5 614 471</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-632 453	-632 452
- Vändning överavskrivning föregående år		2 448
	<u>-632 453</u>	<u>-630 004</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-6 876 928</b>	<b>-6 244 475</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>47 188 435</b>	<b>47 545 704</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	30 245 405	30 877 858
Mark	10 066 670	10 066 670
Pågående nyanläggningar	6 876 360	6 601 176
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	4 915 000	4 915 000
	<u>85 915 000</u>	<u>85 915 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>85 915 000</b>	<b>85 915 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	37 137 000	37 137 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	298 585	298 585
	<u>298 585</u>	<u>298 585</u>
 <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
	<u>-298 585</u>	<u>-298 585</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-298 585</b>	 <b>-298 585</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>-</b>	 <b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	109 073	32 559
<b>Summa</b>	<b>109 073</b>	<b>32 559</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	807 203	1 082 993
<b>Summa</b>	<b>807 203</b>	<b>1 082 993</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 703 987	19 898 768
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>19 703 987</b>	<b>19 898 768</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	19 703 987	19 898 768
<b>Summa</b>	<b>19 703 987</b>	<b>19 898 768</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,92%	2020-02-25	5 966 256	-	5 966 256	-
Nordea	0,92%	2020-02-25	5 966 256	-	5 966 256	-
Nordea	0,92%	2020-02-25	5 966 256	-	5 966 256	-
Nordea	0,71%	2020-03-30	2 000 000	-	2 000 000	-
Nordea	0,60%	2021-02-25	0	6 567 995	0	6 567 995
Nordea	0,60%	2021-02-25	0	6 567 996	0	6 567 996
Nordea	0,60%	2021-02-25	0	6 567 996	0	6 567 996
<b>Summa</b>			<b>19 898 768</b>	<b>19 703 987</b>	<b>19 898 768</b>	<b>19 703 987</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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	12 213	17 444
Förutbetalda intäkter	138 938	82 995
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 750
Upplupna driftskostnader	161 481	106 175
<b>Summa</b>	<b>326 632</b>	<b>220 364</b>

### Not 17 Händelser efter räkenskapsår

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

## Not 18 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 898 768	19 718 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 898 768</b>	<b>19 718 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2021-

Charlotte Valleskog  
Styrelseordförande

Elise Aronsson

Cathrine Nylén

Lars Jansson

Krister Skagerlind

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Maria Claesson  
Auktoriserad revisor

This documents contains 18 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

### Valleskog Charlotte

11227294-29ac-4634-8828-180f32d5d424 - 2021-05-18 17:31:10 UTC +03:00  
BankID - 6abc2db9-62ca-45f4-b0e3-09f5ed08734a - SE

### ARONSSON ELISE

60ff0eb7-f02c-482e-9620-37673045610b - 2021-05-18 17:33:12 UTC +03:00  
BankID - a70250bc-ba29-4e6a-91d0-214d9ed60e68 - SE

### Cathrine Nylén Hilde

97d19abb-3de4-41b2-988e-e71ecaa76957 - 2021-05-18 18:35:10 UTC +03:00  
BankID - 46225847-f26d-4863-9fb8-276df6a18261 - SE

### JANSSON LARS

34d5511d-9d9c-43f1-937b-a68d7700c13b - 2021-05-18 18:37:03 UTC +03:00  
BankID - 48379b17-d0cc-4365-9c45-d9de8f4cea32 - SE

### SKAGERLIND KRISTER

3f5cfa12-2d44-4787-93e0-443ae4fe4d65 - 2021-05-18 18:39:43 UTC +03:00  
BankID - 10d8da7f-da37-4a13-ab59-2b4c20feb918 - SE

### Katarina Claesson Maria

3a987d6b-d147-433a-a611-f20367e0f8a2 - 2021-05-18 19:52:26 UTC +03:00  
BankID - a3076986-cc8d-47f2-ae2d-e1df29c64286 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## 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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 2020 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 revisionsssed 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

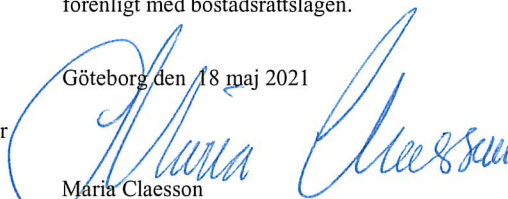
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 maj 2021



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 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

