

Årsredovisning 2024

Brf Smugglaren 2003

769609-9758



BJ-Zsbszsg-By-Z-iZsMgg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smugglaren 2003

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 7:5	2008	Göteborg
Olivedal 7:6	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 323 kvm och 2 lokaler om 99 kvm. Byggnadernas totalyta är 2422 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Colliander	Ordförande
Vanja Katarina Alma Nordh	Styrelseledamot
Mats Robert Claesson	Styrelseledamot
Karin Björkman	Suppleant
Torbjörn Eriksson	Suppleant

Valberedning

Erik Hammargren

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	● OVK-besiktning
2022	● Byte av tvättmaskin Sotning Renovering av hyreslägenhet Installation av ett tillkommande uttag
2021-2022	● Påbörjat fönsterrenoveringsprojekt Relining spillvattenledningar
2021	● Framdragning av eluttag i lokal Uppregling av nytt tak i cykelrum
2020	● Spolning och filmning av spillvattenledningar Montering av låsbågar i cykelrum
2019	● Montering av cykelställ Energideklaration
2018	● Ombyggnad av sandlåda till trädgårdsland Renovering av innerportar Ombesiktning OVK Besiktning av samtliga eldstäder
2017	● OVK-besiktning Renovering av trapphus Nordhemsgatan 65
2009-2015	● Dränering runt stora delar av fastigheten Byte av tak Renovering av fönster Tilläggsisolering och ny puts på baksidans och innegårdens fasader Putslagning och översyn av fasad mot Nordhemsgatan Byggnation av balkonger Dränering av nedre gården Ombyggnation av sopstation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning samt fastighetsförvaltning och städ	Nabo
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Källsortering/sophämtning	Renova
Tv, bredband	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Utöver löpande amortering av lån, gjordes en större engångs amortering med 1,5 Mkr i oktober 2024. Kvarvarande lån uppgår till ca 22,5 Mkr, varav ca 9,5 Mkr är bundet (5,5 Mkr löper ut 2025-07-30 och 4 Mkr löper ut 2026-07-30). Planeringen är att förhandla och binda del av lånen under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades avgifterna med 8,5% från 2024-01-01.

Förändringar i avtal

Byte av ekonomisk förvaltare till Nabo (från Bredablick) ägde rum juli 2024. Vid början av året tecknades även avtal med Nabo för att sköta fastighetsskötsel och städ.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 348 415	2 203 471	1 883 049	1 822 838
Resultat efter fin. poster	-457 386	-359 357	-357 645	-279 833
Soliditet (%)	68	67	67	66
Yttre fond	1 474 643	1 355 643	1 236 643	1 127 643
Taxeringsvärde	82 358 000	82 358 000	82 020 000	71 743 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	910	848	780	785
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	81	81	83
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 520	11 290	11 343	11 607
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 222	9 896	9 943	10 174
Sparande per kvm totalyta, kr	199	239	215	256
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	18	29	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	150	136	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	45	41	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	231	213	206	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	2,25	1,05	0,80
Räntekänslighet (%)	11,56	13,32	14,54	14,79

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet är negativt med hänsyn till avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen följer löpande upp verksamhetens resultat och vidtar åtgärder vid behov så som avgiftshöjningar, ränteförhandlingar, översyn av avtal m.m.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	51 276 640	-	-	51 276 640
Upplåtelseavgifter	750 803	-	-	750 803
Fond, yttre underhåll	1 355 643	-	124 260	1 479 903
Balkongfond	412 867	40 360	-	453 227
Direkt kapitaltillskott	2 402 275	-	-	2 402 275
Balanserat resultat	-6 087 661	-359 357	-164 620	-6 611 639
Årets resultat	-359 357	359 357	-457 386	-457 386
Eget kapital	49 751 209	40 360	-497 746	49 293 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 611 639
Årets resultat	-457 386
Totalt	-7 069 025

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-7 069 025
	-7 069 025

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 348 415	2 203 471
Övriga rörelseintäkter	3	105	11 985
Summa rörelseintäkter		2 348 520	2 215 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 186 854	-1 012 704
Övriga externa kostnader	8	-170 239	-124 789
Personalkostnader	9	0	-4 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-938 585	-937 042
Summa rörelsekostnader		-2 295 678	-2 078 750
RÖRELSERESULTAT		52 842	136 706
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90 541	42 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-600 769	-538 832
Summa finansiella poster		-510 228	-496 063
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-457 386	-359 357
ÅRETS RESULTAT		-457 386	-359 357

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	68 368 239	69 232 916
Markanläggningar	12	1 112 881	1 177 657
Maskiner och inventarier	13	108 947	118 079
Pågående projekt		207 433	207 433
Summa materiella anläggningstillgångar		69 797 500	70 736 085
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 797 500	70 736 085
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		48 979	3 791
Övriga fordringar	14	2 172 440	15 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	102 217	75 600
Summa kortfristiga fordringar		2 323 636	95 022
Kassa och bank			
Kassa och bank		105 663	3 363 746
Summa kassa och bank		105 663	3 363 746
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 429 299	3 458 768
SUMMA TILLGÅNGAR		72 226 799	74 194 853

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 027 443	52 027 443
Kapitaltillskott		2 402 275	2 402 275
Balkongfond		453 227	412 867
Fond för yttre underhåll		1 479 903	1 355 643
Summa bundet eget kapital		56 362 848	56 198 228
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 611 639	-6 087 661
Årets resultat		-457 386	-359 357
Summa ansamlad förlust		-7 069 025	-6 447 019
SUMMA EGET KAPITAL		49 293 823	49 751 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 050 000	9 603 500
Summa långfristiga skulder		4 050 000	9 603 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	18 284 750	14 364 250
Leverantörsskulder		225 984	82 267
Skatteskulder		0	9 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	372 242	384 225
Summa kortfristiga skulder		18 882 976	14 840 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 226 799	74 194 853

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	52 842	136 706
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	938 585	937 042
	991 427	1 073 748
Erhållen ränta	90 541	42 768
Erlagd ränta	-623 933	-431 662
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	458 035	684 855
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 651	-31 369
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	145 496	-45 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 880	607 817
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-60 954
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-60 954
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 633 000	-114 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 633 000	-114 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 093 120	432 613
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 363 746	2 931 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 270 626	3 363 746

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smugglaren 2003 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
Markanläggningar	3,33 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 767 612	1 629 204
Årsavgifter, balkongtillägg	41 412	40 360
Hysesintäkter, bostäder	214 596	214 596
Hysesintäkter, lokaler	181 572	175 552
Kabel-TV/Bredband	129 930	130 389
El	0	1 530
Övriga intäkter	10 425	4 117
Andrahandsuthyrning	2 868	7 723
Summa	2 348 415	2 203 471

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	105	-1
Elstöd	0	11 986
Summa	105	11 985

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	53 050	56 253
Städning	65 093	56 361
Besiktning och service	7 618	7 740
Trädgårdsarbete	5 142	779
Mark/gård/utemiljö/planteringar	2 571	0
Snöskottning	7 656	10 869
Övriga köpta tjänster	8 049	499
Summa	149 179	132 500

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	7 641	13 330
Dörrar och lås/porttele	2 984	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 725
VA	18 476	0
Värme	1 263	0
El	15 394	3 576
Gård/markytor	2 888	0
Fuktskada	144 581	35 200
Klottersanering	5 110	875
Summa	198 337	54 706

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	41 409	43 749
Uppvärmning	387 552	363 839
Vatten	130 424	109 333
Sophämtning	62 750	79 889
Summa	622 135	596 810

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 288	23 285
Övrigt	2 228	2 148
Bredband/ Kabel-TV	128 048	124 332
Fastighetsskatt	61 640	78 923
Summa	217 204	228 688

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	10 035	10 487
Övriga förvaltningskostnader	29 494	9 286
Postbefordran	694	3 099
Revisionsarvoden	18 400	17 550
Ekonomisk förvaltning	62 330	72 784
Tidigare förvaltning	41 356	0
It-tjänster	1 440	2 833
Bankkostnader	1 333	350
Övriga externa tjänster	5 157	8 400
Summa	170 239	124 789

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga personalkostnader	0	4 215
Summa	0	4 215

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	600 542	536 224
Övriga räntekostnader	227	2 608
Summa	600 769	538 832

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 506 393	75 421 513
Årets inköp	0	4 084 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 506 393	79 506 393
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 273 477	-9 408 799
Årets avskrivning	-864 677	-864 678
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 138 154	-10 273 477
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 368 239	69 232 916
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 325 194</i>	<i>23 325 194</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 214 000	37 214 000
Taxeringsvärde mark	45 144 000	45 144 000
Summa	82 358 000	82 358 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 943 706	1 943 706
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 943 706	1 943 706
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-766 049	-701 259
Årets avskrivning	-64 776	-64 790
Utgående ackumulerad avskrivning	-830 825	-766 049
Utgående restvärde enligt plan	1 112 881	1 177 657

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 880	113 630
Inköp	0	56 250
Utgående anskaffningsvärde	169 880	169 880
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-51 801	-44 227
Avskrivningar	-9 132	-7 574
Utgående avskrivning	-60 933	-51 801
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 947	118 079

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 233	15 631
Skattefordringar	5 244	0
Nabo Klientmedelskonto	1 111 889	0
Borgo	1 053 073	0
Summa	2 172 440	15 631

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 739	75 600
Fastighetsskötsel	13 475	0
Städning	18 345	0
Förvaltning	32 658	0
Summa	102 217	75 600

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	3,87 %	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek	2025-07-30	0,85 %	5 553 500	5 611 500
Stadshypotek	2026-07-30	0,88 %	4 050 000	4 050 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,35 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,60 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,87 %	5 831 250	7 406 250
Summa			22 334 750	23 967 750
Varav kortfristig del			18 284 750	14 364 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 669 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 359	53 498
El	4 031	0
Utgiftsräntor	105 163	128 327
Vatten	33 568	0
Förutbetalda avgifter/hyror	198 121	184 800
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 600
Summa	372 242	384 225

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 200 000	24 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2025 har Brandskyddskontroll utförts av Räddningstjänsten. Åtgärder med uppförande av stegar på skorstenar på taket har utförts efter föreläggande från Räddningstjänsten. Soprummet har tätats för att hålla råttor borta. Taket har fågelsäkrats av Anticimex.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 2% från 2025-01-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Helena Colliander
Ordförande

Mats Robert Claesson
Styrelseledamot

Vanja Katarina Alma Nordh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 06:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2025 13:28

DOCUMENT ID:

By-Z-iZsMgg

ENVELOPE ID:

BJ-Zsbszxg-By-Z-iZsMgg

DOCUMENT NAME:

Brf Smugglaren 2003, 769609-9758 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

44f1a371239bf72d3a64485f7702ce7931341272f76d746e6ed71a7aca2207fb5cedb0434981b93c7eb7f38d5e64c0480c1f5a10a7e8b9ff7a16e2a5894d6979

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Helena Gerd Colliander collianderhelena.gerd@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 13:34 02.06.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.136.30
2. VANJA KATARINA ALMA NORDH vanja.nordh@gmail.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 16:07 02.06.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.72.30
3. MATS ROBERT CLAESSON claesson.mats@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 17:08 04.06.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.67.245
4. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 06:31 09.06.2025 06:29	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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 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 Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003 för räkenskapsåret 2024 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, 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 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 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 06:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.06.2025 13:28

DOCUMENT ID:

SkmZWiboGeg

ENVELOPE ID:

ByxWbjbjGll-SkmZWiboGeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003.pdf

2 pages

SHA-512:

29eea3ba7ac64b3d3593984443d23d7bc593c4233cfc4b7fad7aa975a3ff3d8ce4fffae9c1d2cf1912aa34e54d02ae469d398c4fec561d033a2015938b20b01d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	09.06.2025 06:31	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	09.06.2025 06:24	Low	IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed