

Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Smugglaren 2003
769609-9758
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10-11
Noter	12-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smugglaren 2003, 769609-9758, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lars Alfredsson	Ordförande	2019
Ann-Louise Karlgren	Ledamot	2018
David Alavei	Ledamot	2019
Kjell Norberg	Ledamot	2018
Johan Tidholm	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Johan Christensen	Suppleant	2018
Nina Glader	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Mathias Ljung, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2018
---	----------------------	------

Valberedning

Sofia Gustavsson		2018
Fredrik Holm		2018

Firmateckning

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

M

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Olivedal 7:5 och Olivedal 7:6 i Göteborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 35 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1904 respektive 1907. Fastigheternas adresser är Nordhemsgatan 65 A-C samt Nordhemsgatan 67 A-C i Göteborg. Föreningen förvärvade fastigheterna 2008-10-28.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Överskott vid framtida försäljning av de två hyreslägenheterna, 2 rok på 65 kvm och 5 rok på 135 kvm, kommer att användas till amortering på föreningens lån.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	17	6	4	4

Total tomtarea:	1123 kvm
Total bostadsarea:	2283 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2083 kvm
- varav hyresrättsarea:	200 kvm
Total lokalarea:	139 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Danijel Bajric	30 kvm
Danijel Bajric	40 kvm
Danijel Bajric	69 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 2017-12-31, i Trygg Hansa sedan 2018-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 72 325 kr och planerat underhåll för 198 129 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar, 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Under räkenskapsåret har föreningen renoverat trapphusen på Nordhemsgatan 65. Renoveringen innefattade bland annat målning och läggning av nytt klinkergolv. Föreningen har även under året genomfört OVK-besiktning.

M

Tidigare utfört underhåll 2009-2016

Dränering runt stora delar av fastigheten

Ny trappa och mur samt stenläggning på baksidan

Byte av tak

Renovering av fönster

Tilläggsisolering och ny puts på baksidans och innegårdens fasader

Putslagning och översyn av fasad mot Nordhemsgatan

Installation av automatiska dörröppnare till entréportarna

Målning av entrédörrar

Ny fasadbelysning och markbelysning på baksidan

Ny belysning vid entréportar

Renovering av trapphus Nordhemsgatan 67

Injustering av värmesystem

Byggnation av balkonger

Dränering av nedre gården

Ombyggnation av sopstation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2017. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande möte.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 927	1 926	1 928	1 919
Resultat efter finansiella poster	-440	-303	-363	-437
Förändring av underhållsfond*	-2	149	317	147
Resultat efter fondförändringar	-438	-451	-680	-584
Soliditet %	68	68	68	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	696	696	696	711
Bostadshyra kr / kvm	1 013	1 013	1 008	1 004
Driftskostnad, kr / kvm	339	359	313	289
Ränta, kr / kvm	130	154	193	293
Avsättning till underhållsfond kr / kvm*	81	81	131	60
Lån, kr / kvm	9 744	9 744	9 744	9 744
Snittränta (%)	1,33	1,58	1,99	3,01

*Underhållsfond består av underhållsfond samt balkongfond.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Årsavgifter

Under räkenskapsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Avseende 2018 har föreningen 2018-01-01 genomfört en höjning om 2 % i syfte att stärka kassaflödet och amorteringsförmågan i rådande lågränteklimat. Föreningen avser att genomföra en amortering i samband med att ett av lånen löper ut i mitten av 2018.

Överlåtelse

Under 2017 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Hagwalls Förvaltning och Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
Göteborg Energi DinEl	El-avtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Securitas	Jour
NOMOR	Skadedjursbekämpning

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	50 627 443	1 008 220	2 402 275	-3 572 832	-302 528
Disposition enligt föreningsstämma				-302 528	302 528
Avsättning till underhållsfond		162 561		-162 561	
Avsättning till balkongfond		33 253		-33 253	
Ianspråktagande av underhållsfond		-198 129		198 129	
Årets resultat					-440 145
Vid årets slut	50 627 443	1 005 905	2 402 275	-3 873 045	-440 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 875 360
Årets resultat före fondförändring	-440 145
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-162 561
Årets avsättning till balkongfond	-33 253
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 129
Summa över/underskott	-4 313 190

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 313 190**

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 854 164	1 846 648
Övriga rörelseintäkter	2	73 165	79 802
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 927 329	1 926 450
		1 927 329	1 926 450
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-72 325	-87 141
Planerat underhåll	4	-198 129	-46 371
Fastighetsavgift/skatt		-57 895	-56 250
Driftkostnader	5	-763 281	-714 009
Övriga kostnader	6	-128 664	-119 692
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-834 140	-831 725
Summa rörelsekostnader		-2 054 434	-1 855 188
Rörelseresultat		-127 105	71 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter		701	-22
Räntekostnader		-313 741	-373 768
Summa finansiella poster		-313 040	-373 790
Resultat efter finansiella poster		-440 145	-302 528
Resultat före skatt		-440 145	-302 528
Årets resultat		-440 145	-302 528

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	71 391 893	72 219 468
Inventarier, maskiner och installationer	10	21 881	28 446
		<u>71 413 774</u>	<u>72 247 914</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 413 774</u>	<u>72 247 914</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 499	27 168
Övriga fordringar		6	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>35 901</u>	<u>39 123</u>
		47 406	66 308
Kassa och bank	12	<u>2 248 733</u>	<u>1 863 076</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 296 139</u>	<u>1 929 384</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>73 709 913</u>	<u>74 177 298</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 627 443	50 627 443
Kapitelltillskott		2 402 275	2 402 275
Balkongfond		192 917	126 700
Underhållsfond		812 988	881 520
		<u>54 035 623</u>	<u>54 037 938</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 873 045	-3 572 832
Årets resultat		-440 145	-302 528
		<u>-4 313 190</u>	<u>-3 875 360</u>
Summa eget kapital		<u>49 722 433</u>	<u>50 162 578</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	23 600 000	23 600 000
		<u>23 600 000</u>	<u>23 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		87 196	92 778
Skatteskulder		61 515	108 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	238 769	213 717
		<u>387 480</u>	<u>414 720</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>73 709 913</u>	<u>74 177 298</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-127 105	71 262
Avskrivningar	834 140	831 725
	707 035	902 987
Erhållen ränta	701	-22
Erlagd ränta	-313 741	-373 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	393 995	529 197
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	18 902	35 079
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-27 240	50 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 657	615 185
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-32 822
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-32 822
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	385 657	582 363
Likvida medel vid årets början	1 863 076	1 280 713
Likvida medel vid årets slut	2 248 733	1 863 076

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

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

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader**

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

Markanläggningar

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

Inventarier, maskiner och installationer

-Torktumlare	5 år
--------------	------

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 449 024	1 449 024
Hyror bostäder	202 500	202 500
Hyror lokaler	169 387	162 160
Övriga objekt	33 253	32 964
Summa	1 854 164	1 846 648

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	49 980	55 083
Uppvärmning	7 000	9 775
Debiterad fastighetsskatt	11 124	6 083
Överlåtelseavgifter	2 228	4 442
Övriga intäkter	2 833	4 419
Summa	73 165	79 802

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	13 443	18 265
Lokaler	-	1 225
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 312	6 333
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 038	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 415	9 459
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 846
Värme, installationer	34 936	17 194
Ventilation, installationer	4 737	-
El, installationer	-	4 788
Huskropp	-	20 342
Markytor	7 819	5 690
Klottersanering	625	1 999
Summa	72 325	87 141

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	198 129	46 371
Summa	198 129	46 371

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	70 394	69 171
OVK	6 000	18 750
Bevakningskostnader	12 284	-
Snöröjning	6 177	6 752
Serviceavtal	-	11 612
Förbrukningsinventarier	-	8 750
Förbrukningsmaterial	9 236	15 349
Övriga utgifter för köpta tjänster	30 476	5 099
El	35 289	33 043
Uppvärmning	320 017	267 189
Vatten och avlopp	84 909	83 461
Avfallshantering	48 382	51 220
Fastighetsförsäkring	16 257	23 443
Kabel-TV	-	24 960
Internet	-	95 210
Övrig kommunikation	123 860	-
Summa	763 281	714 009

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 468
Kontorsmateriel och trycksaker	207	-
Tele och post	2 090	2 090
Förvaltningskostnader	91 921	70 261
Revision	31 938	15 000
Bankkostnader	625	2 105
IT-tjänster	537	-
Övriga externa tjänster	896	9 904
Övriga externa kostnader	450	17 864
Summa	128 664	119 692

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	762 556	762 559
Markanläggningar	65 019	64 790
Inventarier, maskiner och installationer	6 565	4 376
Summa	834 140	831 725

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	52 096 320	52 096 320
-Mark	23 325 194	23 325 194
-Markanläggningar	1 943 706	1 943 706
	<u>77 365 220</u>	<u>77 365 220</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>77 365 220</u>	<u>77 365 220</u>
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 833 463	-4 070 904
-Markanläggningar	-312 289	-247 499
	<u>-5 145 752</u>	<u>-4 318 403</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-762 556	-762 559
-Årets avskrivning på markanläggning	-65 019	-64 790
	<u>-827 575</u>	<u>-827 349</u>
Utgående avskrivningar	-5 973 327	-5 145 752
Redovisat värde	71 391 893	72 219 468
<i>Varav</i>		
Byggnader	46 500 301	47 262 857
Mark	23 325 194	23 325 194
Markanläggningar	1 566 398	1 631 417
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	1 187 000	1 187 000
Totalt taxeringsvärde	54 187 000	54 187 000
<i>Varav byggnader</i>	27 987 000	27 987 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	32 822	-
	32 822	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	32 822
	-	32 822
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	32 822	32 822
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 376	-
	-4 376	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 565	-4 376
	-6 565	-4 376
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-10 941	-4 376
 Redovisat värde	21 881	28 446

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	35 901	39 123
	35 901	39 123

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 577 121	1 168 815
Transaktionskonto Handelsbanken	671 612	694 261
	2 248 733	1 863 076

Not 13 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	23 600 000	23 600 000
	23 600 000	23 600 000

Not 14 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	23 600 000	23 600 000
Summa	23 600 000	23 600 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,96 %	2018-07-30	5 800 000	-	-	5 800 000
Handelsbanken	1,04 %	2020-04-30	4 000 000	-	-	4 000 000
Handelsbanken	1,15 %	2019-06-30	8 000 000	-	-	8 000 000
Handelsbanken	1,50 %	2020-07-30	5 800 000	-	-	5 800 000
			23 600 000	-	-	23 600 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	30 713	35 540
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	134 061	133 816
Upplupna driftskostnader	48 995	5 171
Upplupna revisionsarvoden	25 000	29 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	10 190
	238 769	213 717

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 600 000	23 600 000
Summa ställda säkerheter	23 600 000	23 600 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-


Underskrifter

Göteborg 2018-05-17


Lars Alfredsson

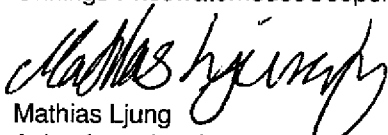

Ann-Louise Karlgren


David Alavei


Kjell Norberg


Johan Tidholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-21
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mathias Ljung
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smugglaren 2003 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är 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



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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

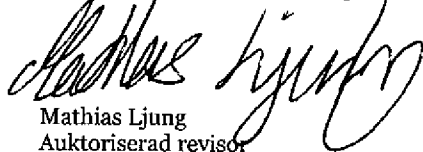
på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Göteborg den 21 maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

