

Årsredovisning 2025

Brf Smugglaren 2003

769609-9758



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smugglaren 2003

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Olivedal 7:5	2008	Göteborg
Olivedal 7:6	2008	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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 2 422 kvm.

Styrelsens sammansättning

Vanja Nordh	Styrelseledamot
Mats Robert Claesson	Styrelseledamot
Helena Colliander	Styrelseledamot, ordförande
Karin Björkman	Suppleant
Torbjörn Eriksson	Suppleant

Valberedning

David Josefsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Emilsson Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2009-2015** ● Dränering av nedre gården
Byggnation av balkonger
Putslagning och översyn av fasad mot Nordhemsgatan
Tilläggsisolering och ny puts på baksidans och innegårdens fasader
Renovering av fönster
Byte av tak
Dränering runt stora delar av fastigheten
Ombyggnation av sopstation
- 2017** ● Renovering av trapphus Nordhemsgatan 65
OVK-besiktning
- 2018** ● Ombesiktning OVK
Besiktning av samtliga eldstäder
Ombyggnad av sandlåda till trädgårdsland
Renovering av innerportar
- 2019** ● Energideklaration
Montering av cykelställ
- 2020** ● Montering av låsbågar i cykelrum
Spolning och filmning av spillvattenledningar
- 2021** ● Uppregling av nytt tak i cykelrum
Framdragnig av eluttag i lokal
- 2021-2022** ● Relining spillvattenledningar
Påbörjat fönsterrenoveringsprojekt
- 2022** ● Installation av ett tillkommande uttag
Renovering av hyreslägenhet
Sotning
Byte av tvättmaskin
- 2024** ● OVK-besiktning
- 2025** ● Byte av tvättmaskin
Lagstadgad brandskyddskontroll av samtliga godkända eldstäder. Åtgärdande av noterad anmärkning innefattande montering av kompletterande stegar på taket

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Löpande arbete pågår med översyn och uppdatering av underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förhandling har påbörjats med banker om att binda del av lånen.

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

Förändringar i avtal

Avtal avseende fastighetsförvaltning och städ med Nabo är uppsagt och upphör senast 2026-12-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 361 111	2 348 415	2 203 471	1 883 049
Resultat efter fin. poster	-348 283	-457 386	-359 357	-357 645
Soliditet (%)	68	68	67	67
Yttre fond	1 471 648	1 474 643	1 355 643	1 236 643
Taxeringsvärde	75 451 000	82 358 000	82 358 000	82 020 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	927	910	848	780
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,1	82	81	81
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 465	10 520	11 290	11 343
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 173	9 222	9 896	9 943
Sparande / kvm totalyta, kr	299	199	239	215
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	17	18	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	160	150	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	54	45	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	231	213	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,29	2,59	2,25	1,05
Räntekänslighet (%)	11,29	11,56	13,32	14,54

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 bokföringsmässiga avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. En av hyresrätterna (65 m2) kommer att säljas under 2026 vilket beräknas ge ett betydande tillskott till kassan som till viss del kommer att nyttjas för kommande fönster renovering. Eventuellt överskott planeras att användas för amortering av lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	51 276 640	-	-	51 276 640
Upplåtelseavgifter	750 803	-	-	750 803
Fond, yttre underhåll	1 479 903	-	-8 255	1 471 648
Balkongfond	453 227	41 402	-	494 629
Direkt kapitaltillskott	2 402 275	-	-	2 402 275
Balanserat resultat	-6 611 639	-457 386	-33 147	-7 102 172
Årets resultat	-457 386	457 386	-348 283	-348 283
Eget kapital	49 293 823	41 402	-389 685	48 945 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 069 025
Årets resultat	-348 283
Avsättning till yttre fond	-126 745
Att från yttre fond i anspråk ta	135 000
Avsättning till balkongfond	-41 402
Totalt	-7 450 455

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-7 450 455
-------------------------	------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 361 111	2 348 415
Övriga rörelseintäkter	3	7 166	105
Summa rörelseintäkter		2 368 277	2 348 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 149 647	-1 186 854
Övriga externa kostnader	9	-127 395	-170 239
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-938 585	-938 585
Summa rörelsekostnader		-2 215 627	-2 295 678
RÖRELSERESULTAT		152 650	52 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 527	90 541
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-509 460	-600 769
Summa finansiella poster		-500 933	-510 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-348 283	-457 386
ÅRETS RESULTAT		-348 283	-457 386

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	67 503 562	68 368 239
Markanläggningar	12	1 048 105	1 112 881
Maskiner och inventarier	13	99 815	108 947
Pågående projekt	14	207 433	207 433
Summa materiella anläggningstillgångar		68 858 915	69 797 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 858 915	69 797 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 620	48 979
Övriga fordringar	15	2 623 839	2 172 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	132 735	102 217
Summa kortfristiga fordringar		2 777 194	2 323 636
Kassa och bank			
Kassa och bank		105 338	105 663
Summa kassa och bank		105 338	105 663
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 882 532	2 429 299
SUMMA TILLGÅNGAR		71 741 447	72 226 799

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 027 443	52 027 443
Balkongfond		494 629	453 227
Fond för yttre underhåll		1 471 648	1 479 903
Kapitaltillskott		2 402 275	2 402 275
Summa bundet eget kapital		56 395 995	56 362 848
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 102 172	-6 611 639
Årets resultat		-348 283	-457 386
Summa ansamlad förlust		-7 450 455	-7 069 025
SUMMA EGET KAPITAL		48 945 540	49 293 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	4 050 000
Summa långfristiga skulder		0	4 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 216 750	18 284 750
Leverantörsskulder		166 476	225 984
Skatteskulder		5 244	0
Övriga kortfristiga skulder		12 846	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	394 591	372 242
Summa kortfristiga skulder		22 795 907	18 882 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 741 447	72 226 799

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	152 650	52 842
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	938 585	938 585
	1 091 235	991 427
Erhållen ränta	8 527	90 541
Erlagd ränta	-519 269	-623 933
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	580 493	458 035
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 225	-63 651
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 260	145 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	566 008	539 880
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-118 000	-1 633 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-118 000	-1 633 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	448 008	-1 093 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 270 626	3 363 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 718 634	2 270 626

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smugglaren 2003 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Stamledningar VA	2,50 %
Hissar	2,50 %
Byggnad	2,50 %
El	4,00 %
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 resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 802 976	1 767 612
Övriga årsavgifter	45 078	41 412
Hysesintäkter, bostäder	214 596	214 596
Hysesintäkter, lokaler	162 510	181 572
Kabel-TV/Bredband	131 760	129 930
Övriga intäkter	4 191	10 425
Andrahandsuthyrning	0	2 868
Summa	2 361 111	2 348 415

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	7 167	105
Summa	7 166	105

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	53 900	53 050
Städning	73 380	65 093
Besiktning och service	22 743	7 618
Trädgårdsarbete	1 774	5 142
Mark/gård/utemiljö Planteringar	10 780	2 571
Snöskottning	10 616	7 656
Övrigt	0	8 049
Summa	173 193	149 179

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer*	-41 212	0
Tvättstuga	13 012	0
Trapphus/port/entr	0	7 641
Soprum/miljöanläggning	25 632	0
Dörrar och lås/porttele	6 035	2 984
VA	1 326	18 476
Värme	18 046	1 263
El	299	15 394
Gård/markytor	663	2 888
Fuktskada	0	144 581
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	5 110
Summa	23 801	198 337

*Den positiva kostnaden avser en tidigare tvistig leverantörsfaktura som skrivits ned under året och redovisats som en kostnadsminskning.

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	135 000	0
Summa	135 000	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	50 846	41 409
Uppvärmning	306 115	387 552
Vatten	157 327	130 424
Sophämtning	70 245	62 750
Summa	584 533	622 135

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 854	25 288
Övrigt	0	2 228
Bredband/Kabeltv	130 692	128 048
Fastighetsskatt	72 574	61 640
Summa	233 120	217 204

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 838	10 035
Övriga förvaltningskostnader	46 701	29 494
Postbefordran	580	694
Juridiska kostnader	11 250	0
Revisionsarvoden	24 500	18 400
Ekonomisk förvaltning	49 376	62 330
Tidigare förvaltning	-37 642	41 356
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	882	0
It-tjänster	0	1 440
Konsultkostnader	22 338	0
Bankkostnader	1 514	1 333
Övriga externa tjänster	0	5 157
Summa	127 395	170 239

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	509 038	600 542
Övriga räntekostnader	422	227
Summa	509 460	600 769

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 506 393	79 506 393
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 506 393	79 506 393
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 138 154	-10 273 477
Årets avskrivning	-864 677	-864 677
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 002 831	-11 138 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 503 562	68 368 239
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 325 194</i>	<i>23 325 194</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 515 000	37 214 000
Taxeringsvärde mark	32 936 000	45 144 000
Summa	75 451 000	82 358 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 943 706	1 943 706
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 943 706	1 943 706
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-830 825	-766 049
Årets avskrivning	-64 776	-64 776
Utgående ackumulerad avskrivning	-895 601	-830 825
Utgående restvärde enligt plan	1 048 105	1 112 881

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 880	169 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 880	169 880
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 933	-51 801
Årets avskrivning	-9 132	-9 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 065	-60 933
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	99 815	108 947

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	207 433	207 433
Summa pågående arbeten	207 433	207 433

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 369	2 233
Skattefordringar	8 174	5 244
Nabo Klientmedelskonto	1 554 907	1 111 889
Borgo	1 058 389	1 053 073
Summa	2 623 839	2 172 440

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 427	37 739
Fastighetsskötsel	14 007	13 475
Städning	19 069	18 345
Försäkringspremier	45 888	0
Förvaltning	12 344	32 658
Summa	132 735	102 217

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-05	2,73 %	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,72 %	5 495 500	5 553 500
Stadshypotek	2026-07-30	0,88 %	4 050 000	4 050 000
Stadshypotek	2026-01-30	2,73 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,73 %	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,73 %	5 771 250	5 831 250
Summa			22 216 750	22 334 750
Varav kortfristig del			22 216 750	18 284 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 626 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 265	14 359
El	3 691	4 031
Fjärrvärme	35 501	0
Utgiftsräntor	95 354	105 163
Vatten	37 567	33 568
Förutbetalda avgifter/hyror	188 213	198 121
Beräknat revisionsarvode	20 000	17 000
Summa	394 591	372 242

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 200 000	24 200 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut sker ingen höjning av årsavgifterna från och med 2026-01-01 då likviditeten är god. En av hyresrätterna kommer att säljas under 2026 efter att nuvarande hyresgäst blivit uppsagd med avflyttning senast 2026-05-31. En större hyreshöjning har beslutats efter förhandling i hyresnämnden för den andra, större hyresrätten. Löpande fågelsäkring är upphandlat med Anticimex för att ta bort och undvika fågelbon på taket under säsongen. Arbete pågår genom styrelsen samt tillsatt arbetsgrupp för att planera och upphandla renovering/byte av fönster och de två portarna mot gatan. Sotning har skett av godkända eldstäder Q1, 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Göteborg

Helena Colliander
Styrelseledamot, ordförande

Mats Robert Claesson
Styrelseledamot

Vanja 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:

25.05.2026 15:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2026 13:25

DOCUMENT ID:

HklbjoPhkzg

ENVELOPE ID:

rybiow3yMg-HklbjoPhkzg

DOCUMENT NAME:

Brf Smugglaren 2003, 769609-9758 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

fd531765e8ff219d743277ec972ab07cf9d6330ec976af3770b9357285e9414008d7c2cf8e2d600327cf88d3fb56ee72822499ae3fe8d1a5227e835276ba62bf

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	24.05.2026 18:32 24.05.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.207.153
2. MATS ROBERT CLAESSON claesson.mats@gmail.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 22:04 21.05.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.207.145
3. VANJA KATARINA ALMA NORDH vanja.nordh@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 09:14 25.05.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.30
4. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 15:59 25.05.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.251.13

* 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 2025.

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 2025 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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 15:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2026 13:25

DOCUMENT ID:

rJMojPh1Mg

ENVELOPE ID:

SJWjsvnJfe-rJMojPh1Mg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Smugglaren 251231.pdf

2 pages

SHA-512:

0e7b9e841dc35ffd7b5cfae1d4ca574560997665a3506d
4546a0f9c4d6a70c661f223b0d502ecf7638dc7555e5d8
5fe4bc37364fbfa867caef8bb5512b5228c5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	Signed	25.05.2026 15:59	eID	Swedish BankID
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	25.05.2026 15:50	Low	IP: 81.226.251.13

* 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