

ÅRSREDOVISNING FÖR 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smyrna får härmed avge årsredovisning för 2013

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året i huvuddrag

- ❖ Ökad fokus på renoveringar utförda av medlemmar
- ❖ Ytterligare en ny tvättmaskin till tvättstugan
- ❖ Inbesparad snöröjning
- ❖ Överläggningar om frivillig insatshöjning har inletts
- ❖ Förändring av gemensamhetsanläggningens förvaltning har aviserats
- ❖ Hemsida www.brfsmyrna.se

Huset har passerat 20 år

Föreningens hus var färdigt för inflyttning under våren och försommaren 1993. Med höjning av medlemmarnas insatser 1998 med 14 miljoner kronor amorterades lånen och lades grunden för balans mellan medlemmarnas avgifter och föreningens kostnader. Styrelsens långsiktiga mål har varit att undvika avgiftshöjningar trots ökade driftskostnader.

Eventuella överskott har använts till extra amortering av lån, vilket skapat förutsättningar för att också på lång sikt behålla önskad balans. Drygt 29 miljoner kronor av lånen på fastigheten vid inflyttningen, motsvarande 33 %, har sedan dess amorterats.

Månadsavgifterna höjdes med cirka 30% mellan åren 1994 och 1998 och var därefter i huvudsak oförändrade under en lång period för att mellan åren 2006 och 2010 sänkas med cirka 20%. Mellan oktober 2011 och juli 2013 höjdes avgiften i tre steg med drygt 30 % dels för att täcka den höjda tomträttsavgälden och dels också för kostnads- och ränteökningar och återställning av ackumulerat underskott. *ml*

Hög målsättning

Styrelsen har som målsättning att föreningen skall vara en attraktiv bostadsrättsförening med välskötta hus.

Fräscha entréer, inbjudande allmänna utrymmen och god underhållsstandard är ett led i det arbetet, men också god kommunikation mellan medlemmar och styrelse.

Miljö och trivsel

Föreningens medlemmar bor i ett välbyggt hus med betydande miljömässiga fördelar. Total bostadsyta 7 240 m² fördelat på 85 lägenheter, alla upplåtna med bostadsrätt, enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	30	42	8	2

Huset är byggt med miljöhänsyn av JM Bygg. Naturmaterial har använts vid bygget. Alla lägenheter hade ursprungligen parkettgolv. Husets entréer har byggts i rostfritt stål och sten. Fönsterpartierna är i aluminium. Underhållskostnaderna blir därför låga. Energiåtervinning genom värmeväxlare i frånluften ger tillskott till föreningens energibalans genom att egen returenergi kompletterar fjärrvärmen för uppvärmning av huset och till att göra varmvatten.

Huset har nationalstadsparken som granne åt väster. En spännande naturmiljö med träd, växter och djurliv finns omedelbart inpå knuten. Till detta kan vi lägga goda kommunala kommunikationer.

De 18 medlemmar som bor i markplanet har egna uteplatser och tar ett aktivt ansvar för skötseln av rabatter och täppor utanför sina lägenheter. Gården, tillsammans med garaget, har förvaltats gemensamt av föreningen och ägaren till det röda gathuset Sandhamnsgatan 36-42. Denna ägare, AFA Sjukförsäkring AB, har ensidigt sagt upp avtalet med förvaltaren Savills. Förhandlingar pågår om hur och av vem den framtida förvaltningen skall skötas. *wl*

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Huset är utrustat med digitalt nätverk för bredband, kabel-TV och telefoni. Föreningen äger detta nät. Alla lägenheter har avgiftsfritt och bra TV-basutbud från Com Hem.

I entréerna finns postfack till varje lägenhet. Morgontidningen delas ut intill lägenhetsdörrarna, vilka är säkerhetsklassade.

Vi har garage i huset med direkt anslutning till hissar och trappor. Garageplatser hyrs ut genom gemensamhetsanläggningen (se nedan). Föreningens medlemmar har ingen särskild förtur i kön till garaget.

Till förutsättningarna för den goda trivseln i föreningen hör också den stora och välutrustade tvättstugan i 42B. Eftersom alla lägenheter från början utrustades med tvättmaskin och torktumlare är det lätt att få tvättid.

Till medlemmarnas gratis förfogande står även en mindre samlingslokal i källaren i 42D med pentry, stolar, bord, glas, porslin och bestick för 24 personer.

Föreningsstämman den 13 maj 2013 samlade 50 medlemmar på restaurang Funkalistic och avslutades traditionsenligt med en gemensam måltid tillsammans med medlemmarnas familjer.

Styrelse

Styrelsen har bestått av följande ledamöter.

Ordförande	Klas Weidstam
Ledamöter	Birgitta Andersson Lena Enström, från 13 maj 2013 Patrik Fagerlund, till 13 maj 2013 Anna Steen, från 13 maj 2013 Lena Scherman
Suppleanter	Lena Enström, till 13 maj 2013 Anna Steen, till 13 maj 2013 Robert Larsson, från 13 maj 2013 Xhara Myrsten, från 13 maj 2013

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, Huvudansvarig Mariette Leopoldson. *ml*

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har under året sammanträtt 7 gånger, den 24 januari, 7 mars, 22 april, 28 maj, 19 augusti, 26 september och 20 november.

Föreningen har lagt ut ekonomihantering och skötsel av medlemsregister till SBC. WIAB ansvarar för fastighetsskötsel, felanmälan, tillsyn av huset och värmeanläggningen samt leder reparationer och beslutade underhållsarbeten. Städpoolen AB städar gemensamma utrymmen. Hissarna sköts genom löpande serviceavtal med Schindler Hiss AB.

Stadgarna ger möjlighet för föreningen att debitera köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift 1% kan också tas ut. Styrelsen har beslutat att inte ta ut några sådana extra avgifter. Medlemmarna får som tidigare nämnts disponera tvättstuga och samlingslokal utan extra kostnad.

Gemensamhetsanläggningen, som består av gården och garaget, ägs tillsammans av föreningen (Smyrna 5) och av AFA Sjukförsäkrings AB, ägare till det röda gathuset (Smyrna 2) Sandhamnsgatan 36-42. Anläggningen har förvaltats tekniskt och ekonomiskt av Savills, som i sin tur lagt ut viss skötsel på andra entreprenörer. Aphos Förvaltnings AB har hand om fastighetsskötseln i garaget. Förändringar pågår avseende denna förvaltning.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd.

Efter föreningsstämmans beslut har styrelsen fördelat 85 000 kronor inom sig i styrelsearvode. Lagstadgade arbetsgivaravgifter har tillkommit. Arvode till revisor utgår enligt faktura.

Försäljningar

Antal överlåtelser respektive år:

År	Antal	År	Antal	År	Antal	År	Antal
		2011	8	2005	11	1999	9
		2010	8	2004	6	1998	7
		2009	7	2003	4	1997	8
		2008	6	2002	7	1996	14
2013	8	2007	3	2001	6	1995	6
2012	10	2006	8	2000	2	1994	9

ml

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till disposition tillgängliga medel;

Årets resultat	131 523
<u>Balanserat resultat</u>	<u>- 1 749 023</u>
Summa	- 1 617 500

Behandlas så att

Till reparationsfonden avsätts	200 000
<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>- 1 817 500</u>
Summa	- 1 617 500

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. *ml*

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Skuldsättningsgrad	54,6%	54,8%	54,8%	55,0%	55,3%	56,2%
Avgift per m2; kr	930	877	743	745	806	806
Lån per m2; kr	8011	8080	8149	8 218	8 287	8 467
Ränta per m2; kr	230	263	253	239	246	369
Skatt per m2; kr	14	16	15	14	15	14
Värme per lägenhet; kr	5952	6240	4871	5 165	4 685	4 847
Värme per m2; kr	70	73	57	61	55	57
Vatten per lägenhet; kr	1587	1620	1489	1 505	1 444	1 532
Vatten per m2; kr	19	19	17	18	17	18
El per lägenhet; kr	3911	3970	5544	4 748	5 096	4 486
El per m2; kr	46	47	65	56	60	53
Långfristiga skulder vid årets slut, tkr	58 000	58 500	59 000	59 500	60 000	61 300
Redovisat resultat, tkr	132	- 609	- 528	235	787	175

Definitioner

Bostadsyta

Skuldsättningsgrad

Avgift per m2; kr

Lån per m2; kr

Ränta per m2; kr

Skatt per m2; kr

Värme per lägenhet; kr

Värme per m2; kr

Vatten per lägenhet; kr

Vatten per m2; kr

El per lägenhet; kr

El per m2; kr

7 240 kvadratmeter

Inteckningslån bokslutsdagen som andel av totala tillgångar

Årsavgift per kvadratmeter bostadsyta, genomsnittsvärde

Inteckningslån bokslutsdagen per kvadratmeter bostadsyta

Årets räntekostnad per kvadratmeter bostadsyta

Årets fastighetsskatt/-avgift per kvadratmeter bostadsyta

Fjärrvärmekostnad delad lika på de 85 lägenheterna

Fjärrvärmekostnad per kvadratmeter bostadsyta

Vattenkostnad delad lika på de 85 lägenheterna

Vattenkostnad per kvadratmeter bostadsyta

Elkostnad, för gemensamma ändamål såsom entréer,

trappuppgångar och hissar, delad lika på de 85

lägenheterna

Elkostnad per kvadratmeter bostadsyta *ml*

RESULTATRÄKNING**1 JANUARI - 31 DECEMBER****2013****2012****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	6 762 286	6 380 553
Övriga rörelseintäkter	Not 1	251 753	8 245
		7 014 039	6 388 798

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel		-645 497	-487 571
Reparationer		-188 571	-398 880
Periodiskt underhåll		-123 102	0
Taxebundna kostnader		-1 094 257	-1 138 331
Övriga driftskostnader		-2 046 013	-2 039 825
Fastighetsavgift		-101 640	-114 660
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-358 937	-274 396
Personalkostnader		-111 665	-109 586
Avskrivningar	Not 3	-585 708	-585 708
		-5 255 390	-5 148 957

RÖRELSERESULTAT**1 758 649****1 239 841****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter från omsättningstillgångar		42 501	55 187
Räntekostnader		-1 669 627	-1 903 671
		-1 627 126	-1 848 484

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**131 523****-608 643****ARETS RESULTAT****131 523****-608 643** ml

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	2013-12-31	2012-12-31
<u>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</u>		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3 103 055 879	103 641 587
	103 055 879	103 641 587
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
Anslutningslån fjärrvärme	621 667	671 016
	625 167	674 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	103 681 045	104 316 102
<u>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</u>		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	11 662	37 794
Övriga fordringar	185 845	262 404
Förutbetalda kostnader	Not 4 538 569	532 144
Upplupna intäkter	-	7 552
	736 076	839 894
KASSA OCH BANK		
Bank	332 647	104 285
SBC klientmedel i Handelsbanken	1 423 965	1 351 354
	1 756 612	1 455 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 492 688	2 295 533
SUMMA TILLGÅNGAR	106 173 733	106 611 635 ml

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 000 000	45 000 000
Föreningens reparationsfond	Not 6	3 200 000	3 000 000
		48 200 000	48 000 000
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 749 023	-940 380
Årets resultat		131 523	-608 643
		-1 617 500	-1 549 023
SUMMA EGET KAPITAL		46 582 500	46 450 977
Skulder till kreditinstitut	Not 7	57 500 000	58 000 000
		57 500 000	58 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	500 000	500 000
Leverantörsskulder		574 714	596 815
Skatteskulder		216 300	224 028
Övriga kortfristiga skulder		23 743	0
Upplupna kostnader	Not 8	269 375	368 511
Förutbetalda avgifter och hyror		507 101	471 304
		2 091 233	2 160 658
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		106 173 733	106 611 635
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		103 451 000	103 451 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		76 355 000	76 355 000
Inteckningar i eget förvar		27 096 000	27 096 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga ml

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Från årsskiftet 2013/2014 gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1 januari 2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar enligt plan på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

AVSKRIVNINGAR

	2013	2012	2011
Byggnad	0,5%	0,5%	0,5%

NOT 1

	2013	2012	2011
ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER			
Årsavgifter	6 732 886	6 351 803	5 380 641
Hyresintäkter (avser extra förrådsutrymmen)	29 400	28 750	29 775
	6 762 286	6 380 553	5 410 416

Försäkringsersättning vid tvist om tomträttsavgäld			234 755
--	--	--	---------

NOT 2

	2013	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel och städning			
Fastighetsskötsel	312 803	211 848	231 189
Städning	173 629	173 061	222 969
Mattvätt	27 981	30 383	31 802
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	75 000	-	-
Hissar	5 906	5 520	5 555
Snöskottning av tak	-	-	64 903
Gård och planteringar	4 104	2 798	-
Serviceavtal, myndighetstillsynsavgifter	41 994	43 310	39 299
Förbrukningsmateriel mm	4 080	20 651	2 469
	645 497	487 571	598 186

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

	2013	2012	2011
Reparationer			
Lås, portar, trapphus och balkonger	3 799	27 970	10 479
Ventilation	15 581	-	5 574
VVS, värmeanläggning	48 383	179 188	21 480
Hiss	40 823	59 011	79 603
Tvättstuga	2 365	32 696	-
Skadegörelse och vattenskador (självrisk)	28 765	95 221	113 627
Övrigt (elinstallationer)	48 855	4 794	13 402
	188 571	398 880	244 165
Periodiskt underhåll			
Lås	-	-	38 219
Tvättstuga	123 102	-	-
Övrigt	-	-	-
	123 102	0	38 219
Taxebundna kostnader			
Elkostnader	332 411	337 446	471 281
Värmekostnader	505 939	530 404	414 035
Vattenkostnader	134 915	137 767	126 572
Sophämtning	80 160	78 223	53 952
Grovsopor	40 832	54 491	76 651
	1 094 257	1 138 331	1 142 491
Övriga driftskostnader			
Försäkring	53 065	49 573	48 273
Tomträttsavgäld	1 900 000	1 900 000	800 500
Kabel-TV	92 948	90 252	88 588
	2 046 013	2 039 825	937 361
Fastighetsavgift	101 640	114 660	109 368
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader			
Juridiskt och tekniskt biträde vid tvist om avgäld	-	10 910	359 819
Arkitekt- och konsultarvode	73 063	-	-
Avgifter till Bostadsrätterna och Fastighetsägarna	11 428	11 391	11 391
Förvaltningsarvode till SBC	133 635	133 082	124 511
Revisionsarvode (extern revisor)	27 000	21 625	20 000
Övrigt (årsmöte 32 000, 41 790 resp 52 230)	113 812	97 388	131 336
	358 938	274 396	647 057
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse	85 000	85 000	85 000
Sociala kostnader	26 665	24 586	26 707
	111 665	109 586	111 707
Avskrivningar			
Byggnad	585 708	585 708	585 708
	585 708	585 708	585 708
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 255 390	5 148 957	4 414 261 <i>mf</i>

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 3

	2012	2012	2011
BYGGNADER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början			
Byggnaden	117 141 550	117 141 550	117 141 550
Kabel-TV- anläggning	128 750	128 750	128 750
Utgående anskaffningsvärde	117 270 300	117 270 300	117 270 300
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början	-13 628 713	-13 043 007	-12 457 299
Årets avskrivningar enligt plan	-585 708	-585 708	-585 708
Utgående avskrivning enligt plan	-14 214 421	-13 628 715	-13 043 007
Planenligt restvärde vid årets slut	103 055 879	103 641 585	104 227 294
I planenligt restvärde vid årets slut ingår ingen mark			
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	90 000 000	85 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark (innehas med tomträtt)	99 000 000	83 000 000	83 000 000
	189 000 000	168 000 000	168 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	189 000 000	168 000 000	168 000 000

Fastigheten Stockholm Smyrna 5 är upplåten med tomträtt från Statens Fastighetsverk.
Tomträttsavgälden ligger fast intill 2021-09-30.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelse och fullserviceavtal med Anticimex för skadedjur.

Fastighetsskatt betalades 2004-2006 med 0,5% av det totala taxeringsvärdet. För 2007 beräknades fastighetsskatten till 0,4% av det frysta taxeringsvärdet. 2008 belastades föreningen med 1 200 kr per lägenhet i fastighetsavgift, totalt 102 000 för föreningen. Denna kommunala fastighetsavgift uppräknas årligen med index. Avgiften för 2012 var 1 272 kronor per lägenhet, för 2013 1 210 kr per lägenhet och ökar till 1 217 kr per lägenhet för 2014.

Förmögenhetsvärde för medlemmarna beräknas inte längre eftersom förmögenhetsskatten avskaffats. *mf*

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 4

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Fastighetsförsäkring	13 529	12 475	12 150
Tomträttsavgäld	475 000	475 000	475 000
SBC	-	-	-
Vatten, tele mm	26 297	21 435	15 334
Kabel TV	23 743	23 234	22 563
	538 569	532 144	525 047

NOT 5

EGET KAPITAL

	Vid årets <u>utgång</u>	Årets <u>förändring</u>	Resultat- <u>disposition</u>	Vid årets <u>ingång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 000 000	0	0	45 000 000
Fond för yttre underhåll	3 200 000	0	200 000	3 000 000
Summa bundet eget kapital	48 200 000	0	200 000	48 000 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 749 023	0	-808 643	-940 380
Årets resultat	131 523	131 523	608 643	-608 643
Summa ansamlad förlust	-1 617 500	131 523	-200 000	-1 549 023
Summa eget kapital	46 582 500	131 523	0	46 450 977

NOT 6

	2013	2012	2011
FÖRENINGENS REPARATIONSFOND			
Enligt stadgans 38 § skall minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till fonden. 0,15% av byggnadens taxeringsvärde motsvarar 135 000 kronor. (Se också ovan under redovisningsprinciper.)			
Vid årets början	3 000 000	2 800 000	2 600 000
lanspråktaget enligt stämmobeslut	-	-	-
Årets avsättning	200 000	200 000	200 000
Vid årets slut	3 200 000	3 000 000	2 800 000

Fonden redovisas under bundet eget kapital. 

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp 2013-12-31	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändring
SEB BoLån #277	10 300 000	3,08%	10 500 000	2014-09-28
SEB BoLån #364	22 025 000	2,87%	22 125 000	2016-12-28
SEB BoLån #437	11 550 000	2,71%	11 650 000	2014-12-28
SEB BoLån #488	7 700 000	2,77%	7 700 000	2015-12-28
SEB BoLån #499	6 425 000	2,40%	6 525 000	2014-03-19
Summa skulder till kreditinstitut	58 000 000		58 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-500 000		-500 000	
	57 500 000		58 000 000	

Lån #499 lades 2014-03-01 om intill 2014-06-18 till 2,13%.

Genomsnittsränta (beloppsvägd) bokslutsdagen var 2,84% (2,94%) och hade vid undertecknandet sjunkit till 2,81%.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 000 000 kronor.

NOT 8

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER			
Revisionskostnader	24 000	21 000	20 000
Värme	62 567	173 454	40 094
El	34 891	27 500	58 061
Sophämtning	5 154	2 440	4 535
Vatten	-	-	10 732
Låneräntor	128 428	144 117	146 026
Övriga kostnader	14 335	-	6 058
	269 375	368 511	285 506

Stockholm den 31 mars 2014



Klas Weidstam
ordförande



Birgitta Andersson



Lena Enström



Lena Scherman



Anna Steen

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning
har avgivits den 15 maj 2014.

Grant Thornton



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor