

ÅRSREDOVISNING FÖR 2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smyrna får härmed avge årsredovisning för 2010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året i huvuddrag

- ❖ Tvistemål om tomträttsavgälden från 1 oktober 2011
- ❖ Stamspolning av alla avlopp
- ❖ Hemsida på www.brfsmyrna.se

17 år i sammandrag

Föreningens hus var färdigt för inflyttning under våren och försommaren 1993. I augusti 1998 höjdes medlemmarnas insatser från 31 till 45 miljoner kronor. Därigenom skapades en ekonomiskt stabil förening för ett kvalitativt och tryggt boende för medlemmarna.

Med insatshöjningen amorterades lån och skapades en balans mellan medlemmarnas avgifter och föreningens kostnader. Styrelsens långsiktiga mål har varit att undvika avgiftshöjningar trots ökade driftskostnader.

Överskott har använts till extra amortering av lån, vilket skapat förutsättningar för att också på lång sikt hålla avgifterna oförändrade eller sänkta. Cirka 26 miljoner kronor av lånen på fastigheten vid inflyttningen, motsvarande 30 %, har sedan dess amorterats.

Månadsavgifterna höjdes senast i juli 1999. I juli 2007 sänktes avgifterna med 10% inför fastighetsskattens avskaffande. I april 2010 sänktes avgifterna återigen med 10%. *ml*

Hög målsättning

Styrelsen har som målsättning att föreningen skall vara en av de bästa bostadsrättsföreningarna med det mest välskötta huset på Gärdet.

Fräscha entréer med gröna växter, välskötta allmänna utrymmen och god underhållsstandard är ett led i det arbetet, kopplat till bra information till medlemmarna.

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 har parkettgolv. Entréerna har byggts i rostfritt stål och sten. Fönsterpartierna är i aluminium. Underhållskostnaderna blir därför låga. Energiåtervinning genom värmexchangers i frånluften ger tillskott till föreningens energibalans genom att egen returenergi kompletterar fjärrvärmens 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 förvaltas gemensamt av föreningen och ägaren till det röda gathuset Sandhamnsgatan 36-42. *ml*

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Huset är utrustat med digitalt nätverk för bredband, kabel-TV och telefoni. 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 2010 samlade cirka 50 medlemmar på Restaurang Thomas Bord längst ner på Sandhamnsgatan och avslutades traditionsenligt med en gemensam måltid tillsammans med medlemmarnas familjer.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2010 och därpå följande konstituering bestått av följande ledamöter. Vid stämman omvaldes alla ledamöter.

Ordförande	Klas Weidstam
Ledamöter	Birgitta Andersson
	Robert Larsson
	Christer Rydén
	Lena Scherman
Suppleanter	Lena Enström
	Lars Furugård

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, Huvudansvarig Mariette Leopoldson. 

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har under året sammanträtt 8 gånger, den 18 januari, 24 februari, 4 maj, 8 juni, 1 september, 11 och 18 oktober och 24 november.

Föreningen har lagt ut all ekonomihantering liksom skötseln av medlemsregistret till SBC. Fastighetsskötseln är utlagd till WIAB som också ansvarar för 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 och en pantsättningsavgift om 1%. 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 och leds tillsammans av föreningen och av AFA Sjukförsäkrings AB, ägare till det röda gathuset Smyrna 2, Sandhamnsgatan 36-42. Anläggningen förvaltas tekniskt och ekonomiskt av Förvaltnings AB Stadsmuren, som i sin tur lagt ut viss skötsel på andra entreprenörer. Aphos Förvaltnings AB har hand om fastighetsskötseln i garaget.

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 överlåtelse respektive år:

År	Antal	År	Antal	År	Antal
2010	5	2005	11	1999	9
2009	7	2004	6	1998	7
2008	6	2003	4	1997	8
2007	3	2002	7	1996	14
2006	8	2001	6	1995	6
		2000	2	1994	9

ml

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till disposition tillgängliga medel;

Årets resultat	234 890
<u>Balanserat resultat</u>	<u>- 247 339</u>
Summa	- 12 449

Behandlas så att

Till reparationsfonden avsätts	200 000
<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>- 212 449</u>
Summa	- 12 449

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

Flerårsöversikt

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Skuldsättningsgrad	55,0%	55,3%	56,2%	56,2%	56,1 %	57,9 %
Avgift per m2; kr	745	806	806	813	858	879
Lån per m2; kr	8 218	8 287	8 467	8 536	8 605	8 881
Ränta per m2; kr	239	246	369	354	339	350
Skatt per m2; kr	14	15	14	61	77	77
Värme per lägenhet; kr	5 165	4 685	4 847	5 049	4 807	4 627
Värme per m2; kr	61	55	57	59	56	54
Vatten per lägenhet; kr	1 505	1 444	1 532	1 337	1 345	1 481
Vatten per m2; kr	18	17	18	16	16	17
El per lägenhet; kr	4 748	5 096	4 486	4 501	3 649	3 300
El per m2; kr	56	60	53	53	43	39
Långfristiga skulder vid årets slut, tkr	59 500	60 000	61 300	61 800	62 300	64 300
Redovisat resultat, tkr	235	787	175	-591	567	27

Definitioner

Bostadsyta

7 240 kvadratmeter

Skuldsättningsgrad

Inteckningslån bokslutsdagen som andel av totala tillgångar

Avgift per m2; kr

Årsavgift per kvadratmeter bostadsyta, genomsnittsvärde

Lån per m2; kr

Inteckningslån bokslutsdagen per kvadratmeter bostadsyta

Ränta per m2; kr

Årets räntekostnad per kvadratmeter bostadsyta

Skatt per m2; kr

Årets fastighetsskatt/-avgift per kvadratmeter bostadsyta

Värme per lägenhet; kr

Fjärrvärmekostnad delad lika på de 85 lägenheterna

Värme per m2; kr

Fjärrvärmekostnad per kvadratmeter bostadsyta

Vatten per lägenhet; kr

Vattenkostnad delad lika på de 85 lägenheterna

Vatten per m2; kr

Vattenkostnad per kvadratmeter bostadsyta

El per lägenhet; kr

Elkostnad delad lika på de 85 lägenheterna

El per m2; kr

Elkostnad per kvadratmeter bostadsyta ml

RESULTATRÄKNING**1 JANUARI - 31 DECEMBER****2010****2009****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	5 425 065	5 863 824
Övriga rörelseintäkter		300 360	219 402
		5 725 425	6 083 226

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel	Not 2	-682 349	-515 943
Reparationer		-222 050	-262 586
Periodiskt underhåll		-179 049	-100 184
Taxebundna kostnader		-1 095 075	-1 056 937
Övriga driftskostnader		-564 266	-558 903
Fastighetsavgift		-104 796	-108 120
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-256 947	-273 035
Personalkostnader		-111 707	-111 707
Avskrivningar	Not 3	-585 708	-585 708
		-3 801 946	-3 573 123

RÖRELSERESULTAT**1 923 479****2 510 103****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter från omsättningstillgångar		42 037	55 409
Räntekostnader		-1 730 625	-1 778 863
		-1 688 588	-1 723 454

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**234 890****786 649****ÅRETS RESULTAT****234 890****786 649 ml**

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	2010-12-31	2009-12-31
<u>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</u>		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3 104 813 002	105 398 710
	104 813 002	105 398 710
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
Anslutningslån fjärrvärme	756 155	790 253
	759 655	793 753
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 572 658	106 192 463
<u>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</u>		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	9 780	5 434
Övriga fordringar	251 528	245 058
Förutbetalda kostnader	Not 4 18 933	166 058
	280 241	416 550
KASSA OCH BANK		
Bank	544 639	608 289
SBC klientmedel i Handelsbanken	1 763 735	1 312 169
	2 308 374	1 920 457
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 588 615	2 337 007
SUMMA TILLGÅNGAR	108 161 272	108 529 471 ml

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

		2010-12-31	2009-12-31
<u>EGET KAPITAL</u>	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 000 000	45 000 000
Föreningens reparationsfond	Not 6	2 600 000	2 400 000
		47 600 000	47 400 000
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-247 339	-833 988
Årets resultat		234 890	786 649
		-12 449	-47 339
SUMMA EGET KAPITAL		47 587 551	47 352 661
Skulder till kreditinstitut	Not 7	59 000 000	59 500 000
		59 000 000	59 500 000
<u>KORTFRISTIGA SKULDER</u>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	500 000	500 000
Leverantörsskulder		32 856	215 371
Skatteskulder		214 116	210 120
Upplupna kostnader	Not 8	424 030	262 533
Förutbetalda avgifter och hyror		402 719	488 786
		1 573 721	1 676 810
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		108 161 272	108 529 471
Ställda säkerheter			
Uttagna 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 <i>ml</i>

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.

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.

AVSKRIVNINGAR

	2010	2009	2008
Byggnad	0,5%	0,5%	0,5%

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.

NOT 1

	2010	2009	2008
ÅRSAVGIFTER, HYRESINTÄKTER			
Årsavgifter	5 395 215	5 832 624	5 832 624
Hyresintäkter (avser extra förrådsutrymmen)	29 850	31 200	31 200
	5 425 065	5 863 824	5 863 824

NOT 2

	2010	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetsskötsel och städning			
Fastighetsskötsel	278 017	223 221	178 671
Städning	211 099	204 726	183 786
Mattvätt	31 941	24 762	27 749
Hissar	5 269	5 179	37 230
Snöskottning av tak	119 466	-	-
Gård och planteringar	2 000	19 525	2 175
Serviceavtal, myndighetstillsynsavgifter	30 570	22 128	11 305
Förbrukningsmateriel	3 987	16 402	8 300
	682 349	515 943	449 216

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

	2010	2009	2008
Reparationer			
Lås, portar, trapphus och balkonger	19 023	36 829	8 588
Ventilation	24 553	13 179	10 763
VVS	-	39 960	42 969
Hiss	92 261	63 878	25 207
Tvättstuga	300	18 396	1 280
Skadegörelse resp vattenskada (självrisk)	57 384	43 430	9 849
Övrigt	28 529	46 914	53 194
	222 050	262 586	151 850
Periodiskt underhåll			
Stamspolning avlopp	162 288	-	-
Lås	-	16 058	-
Hissarbeten	-	84 126	-
Tvättstuga	-	-	34 144
Gården	-	-	31 500
Övrigt underhåll	16 761	-	-
	179 049	100 184	65 644
Taxebundna kostnader			
Elkostnader	403 547	433 166	381 371
Värmekostnader	438 986	398 222	412 000
Vattenkostnader	127 902	122 772	130 217
Sophämtning	52 416	50 120	44 160
Grovsopor	72 224	52 657	45 281
	1 095 075	1 056 937	1 013 029
Övriga driftskostnader			
Försäkring	46 173	41 767	39 609
Tomträttsavgäld	434 000	434 000	434 000
Kabel-TV	84 093	83 136	78 512
	564 266	558 903	552 121
Fastighetsavgift resp -skatt	104 796	108 120	102 000
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader			
Avgifter till SBC och Fastighetsägarna	11 391	10 486	10 171
Förvaltningsarvode till SBC	117 985	118 684	96 508
Revisionsarvode (extern revisor)	11 375	33 969	23 875
Övrigt (årsmöte 43170, 46937 resp 53 000)	116 197	109 896	152 848
	256 947	273 035	283 401
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse	85 000	85 000	85 000
Sociala kostnader	26 707	26 707	27 557
	111 707	111 707	112 557
Avskrivningar			
Byggnad	585 708	585 708	585 708
	585 708	585 708	585 708
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 801 946	3 573 123	3 315 526 ml

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 3

	2010	2009	2008
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	<u>117 270 300</u>	<u>117 270 300</u>	<u>117 270 300</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början	-11 871 591	-11 285 883	-10 700 175
Årets avskrivningar enligt plan	-585 708	-585 708	-585 708
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-12 457 299</u>	<u>-11 871 591</u>	<u>-11 285 883</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	104 813 002	105 398 710	105 984 418
I planenligt restvärde vid årets slut ingår ingen mark			
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	85 000 000	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark (innehålls med tomträtt)	83 000 000	74 000 000	74 000 000
	<u>168 000 000</u>	<u>158 000 000</u>	<u>158 000 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	168 000 000	158 000 000	158 000 000

Fastigheten Stockholm Smyrna 5 är upplåten med tomträtt från Statens Fastighetsverk. Tomträttsavgälden ligger fast intill 2011-09-30. Förhandlingar pågår om nivån på avgiften därefter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår bland annat ansvarsförsäkring för styrelse.

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 2009 var 108 120 kronor (1 272 kronor per lägenhet) och ökade till 1 277 kronor per bostadslägenhet för 2010. 2011 blir avgiften 1302 kronor.

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

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 4

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Fastighetsförsäkring	11 825	10 700	9 733
Tomträttsavgäld		108 500	
SBC		26 074	
Vatten, tele mm	7 108		-
Kabel TV		20 784	-
	<u>18 933</u>	<u>166 058</u>	<u>9 733</u>

NOT 5

EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
2007-12-31	45 000 000	2 400 000	-417 465	-591 084
lanspråktaget enligt stämmobeslut		-400 000	400 000	
Resultatdisposition föreningsstämman 2008		200 000	-791 084	591 084
Redovisat resultat 2008				174 560
2008-12-31	45 000 000	2 200 000	-808 549	174 560
Resultatdisposition föreningsstämman 2009		200 000	-25 440	-174 560
Redovisat resultat 2009				786 649
2009-12-31	45 000 000	2 400 000	-833 989	786 649
Resultatdisposition föreningsstämman 2010		200 000	586 649	-786 649
Redovisat resultat 2010				234 890
2010-12-31	45 000 000	2 600 000	-247 340	234 890
Summa bundet eget kapital		47 400 000		
Summa fritt eget kapital				-12 450
Summa eget kapital			47 387 550	

NOT 6

	2010	2009	2008
FÖRENINGENS REPARATIONSFOND			
Enligt stadgans 38 § skall minst 0,15% av taxeringsvärdet årligen avsättas till fonden. (Se också ovan under redovisningsprinciper.)			
Vid årets början	2 400 000	2 200 000	2 400 000
lanspråktaget enligt stämmobeslut	-	-	-400 000
Årets avsättning	200 000	200 000	200 000
Vid årets slut	<u>2 600 000</u>	<u>2 400 000</u>	<u>2 200 000</u>

Fonden redovisas under bundet eget kapital.

ml

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp 2010-12-31	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån #277	10 900 000	2,15%	11 100 000	rörlig
SEB BoLån #364	22 325 000	3,21%	22 425 000	2012-12-28
SEB BoLån #437	11 850 000	2,25%	11 950 000	rörlig
SEB BoLån #488	7 700 000	3,09%	7 700 000	2012-12-28
SEB BoLån #499	6 725 000	1,89%	6 825 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut	59 500 000		60 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-500 000		-500 000	
	59 000 000		59 500 000	

Genomsnittsränta (beloppsvägd) bokslutsdagen var 2,64% (2,77%) och hade vid undertecknandet stigit till 2,99%.

NOT 8

	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER			
Revisionskostnader	20 000	28 000	22 000
Värme	107 363	59 452	-
El	112 208	52 481	91576
Sophämtning	8 079	4 800	5 000
Vatten	-	10 000	9 932
Låneräntor	123 633	107 800	213 612
Övriga kostnader	52 747	-	-
	424 030	262 533	342 120

ml

Stockholm den 16 mars 2011



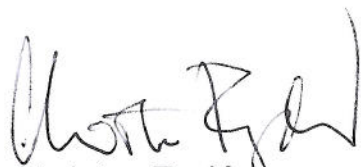
Klas Weidstam
ordförande



Birgitta Andersson



Robert Larsson



Christer Rydén



Lena Scherman

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning
har avgivits den 3 maj 2011.

Grant Thornton



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor