

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smyrna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning Smyrna 2 och 5. Samfälligheten förvaltar garage (34,6%) och gård 50%.

Styrelsen

Erik von Stedingk	Ordförande
Anders Öhnfeldt	Sekreterare
Birgitta Hård	Kassör
Bengt Tholin	Ledamot
Heresh Zaremand	Ledamot

Anny Bergström	Suppleant
Jenny Jönsson	Suppleant
Stefan Nacksten	Suppleant
Pernilla Watson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Mariette Arfsvik
Jan Ögren Fjellestad

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton AB

Valberedning

Åke Rudberg
Håkan Sandberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Smyrna 5	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

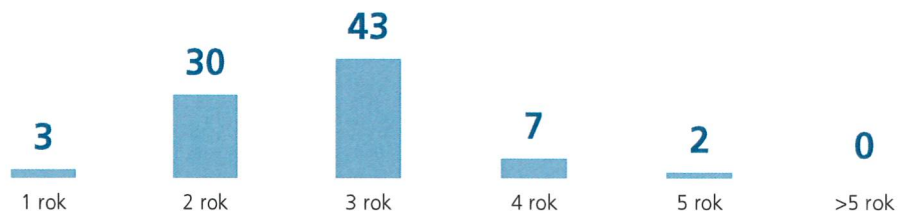
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 240 m², varav 7 240 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal/övernattningslägenhet

Tvättstuga

Kommentar

Ombildades under kvartal 3 till att hyras ut till enskild medlem



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya förråd	2018	4 st.
Ventilation underhåll	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder kopplat till vatten och OVK	2019	
Underhåll värmesystem	2020-2024	
Entréer och Trapphus	2020-2024	Målning, plåtarbeten mm
Tvättstuga	2020-2024	

Förvaltning


Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Com Hem AB
Lägenhets- & Garageförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värme och ventilation	Indoor Energy Services Sweden AB
Trappstädning	Städhuset i Stockholm AB
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Fortum AB
Elhandel	Skellefteå Kraft
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Revision	Grant Thornton AB
Fiber	Ownit AB
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen
Tvättmaskiner och torktumlare	Electrolux Laundry Systems
Snöskottning	PB Mark & Miljö AB
Sopphantering	Hans Andersson Recycling AB
Sopphantering	SUEZ Recycling AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att kostnadsmedvetet upphandla tjänster och samtidigt upprätthålla god kvalitet. Styrelsen arbetar aktivt med låneportföljen. Nytt avtal vad gäller teknisk förvaltning tecknades med SVEFAB under december månad 2018. Syftet är att hålla ihop förvaltningen hos en leverantör och därmed få en förbättrad samordning. Föreningen har bytt till andra kärl för hushållssopor och infört matavfallskärl. Detta har medfört en kostnadsbesparing.

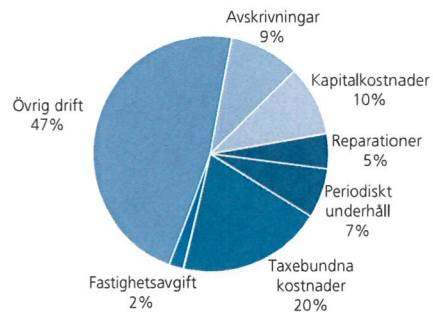
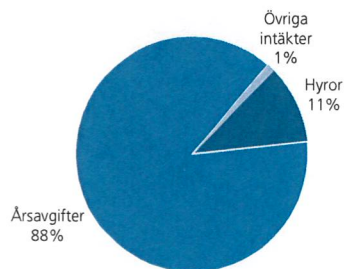
Styrelsen jobbar aktivt med den långsiktiga underhållsplanen (20 år), som togs fram 2015. Målet är att ha stabilitet och långsiktighet i föreningens underhållskostnader över tid. Under 2018 byggde föreningen 4 förråd och fortsatte arbetet med ventilation och vatten.

En extraamortering på 1 000 000kr som i enlighet med styrelseprotokoll var avsedd för 2018 kommer att genomföras under 2019. 

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 230 755	4 452 428
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 909 177	6 723 287
Finansiella intäkter	25 132	32 073
Minskning långa fordringar	64 385	65 016
Minskning kortfristiga fordringar	8 596	52 714
Ökning av kortfristiga skulder	0	129 158
	7 007 290	7 002 247
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 995 367	5 239 066
Finansiella kostnader	593 930	584 855
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	165 734	0
	6 155 031	6 223 921
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 083 014	5 230 755
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	852 259	778 327

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 1) Under verksamhetsåret har två städdagar genomförts, städdagarna är populära och bidrar till gemenskapen i föreningen
- 2) Sophanteringen har kompletterats med separata kärl för matavfall och därmed har hanteringen både miljöanpassats och kostandseffektiverats
- 3) 4 förråd som hyrs ut till medlemmar har byggts
- 4) Samlingslokalen gjordes under året om till lokal som hyrs ut till enskild medlem
- 5) Underhåll ventilation
- 6) Föreningen blev 2017 erbjuden att köpa tomten (Smyrna 5) från Statens Fastighetsverk. Analys av såväl erbjudandet som tomträttsavgäld har gjorts.
- 7) Kontrakt med teknisk förvaltare tecknades i december månad

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st.
Överlåtelse under året: 10 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	839	840	933
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 697	7 752	7 807	7 876
Elkostnad/m ² totalyta	49	38	46	43
Värmekostnad/m ² totalyta	80	90	66	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	81	132	161
Soliditet (%)	47	46	46	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	750	337	1 661	732
Nettoomsättning (tkr)	6 830	6 623	7 553	6 784

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 7 240 m² bostäder. 

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 000 000	0	0	45 000 000
Fond för yttre underhåll	3 399 122	500 000	-644 724	3 543 846
S:a bundet eget kapital	48 399 122	500 000	-644 724	48 543 846
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	936 343	-500 000	981 251	455 092
Årets resultat	750 099	750 099	-336 527	336 527
S:a fritt eget kapital	1 686 442	250 099	644 724	791 619
S:a eget kapital	50 085 564	750 099	0	49 335 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	750 099
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 436 343
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	1 686 442

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

441 239
2 127 681

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 830 397	6 622 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	78 780	100 754
Summa rörelseintäkter		6 909 177	6 723 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 663 175	-4 541 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 744	-561 955
Personalkostnader	Not 6	-129 449	-135 266
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-594 913	-594 912
Summa rörelsekostnader		-5 590 280	-5 833 978
RÖRELSERESULTAT		1 318 897	889 310
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 132	32 073
Räntekostnader och liknande resultatposter		-593 930	-584 855
Summa finansiella poster		-568 798	-552 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		750 099	336 527
ÅRETS RESULTAT		750 099	336 527

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	100 282 545	100 877 458
Summa materiella anläggningstillgångar	100 282 545	100 877 458
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar	335 174	399 559
Summa finansiella anläggningstillgångar	338 674	403 059
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	100 621 219	101 280 517
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10	0
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 10	4 657 138	3 850 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	78 179	28 294
Summa kortfristiga fordringar	4 735 327	3 878 679
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 576 610	1 589 595
Summa kassa och bank	1 576 610	1 589 595
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 311 938	5 468 275
SUMMA TILLGÅNGAR	106 933 157	106 748 792

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 000 000	45 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 399 122	3 543 846
Summa bundet eget kapital		48 399 122	48 543 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		936 343	455 092
Årets resultat		750 099	336 527
Summa fritt eget kapital		1 686 442	791 619
SUMMA EGET KAPITAL		50 085 564	49 335 465
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	54 325 000	55 125 000
Summa långfristiga skulder		54 325 000	55 125 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 400 000	1 000 000
Leverantörsskulder		199 482	287 995
Skatteskulder		126 342	216 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	796 769	783 360
Summa kortfristiga skulder		2 522 593	2 288 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 933 157	106 748 792

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.


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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Bredband	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	6 082 470	6 077 323
Hyror lokaler	10 800	0
Hyror parkering	79 642	533 135
Hyror garage	593 070	0
Hyror förråd	63 585	12 005
Avgift andrahandsuthyrning	758	0
Öresutjämning	73	70
	6 830 397	6 622 533

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Fakturerade kostnader	78 179	28 294
Försäkringsersättning	0	72 160
Övriga intäkter	601	300
	78 780	100 754

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 126	28 189
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	136 683	95 952
	Snöröjning/sandning	84 803	46 440
	Städning entreprenad	111 444	60 342
	Mattvätt/Hyrmattor	17 807	17 765
	Hissbesiktning	7 315	6 506
	Myndighetstillsyn	10 170	7 770
	Gemensamma utrymmen	1 865	1 998
	Garage	148 823	54 112
	Gård	1 600	1 560
	Serviceavtal	38 845	22 336
	Förbrukningsmateriel	17 788	8 828
		598 269	351 798
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 339	0
	Hyreslägenheter	0	4 631
	Tvättstuga	2 325	11 343
	Sophantering/återvinning	38 025	0
	Entré/trapphus	8 584	0
	Lås	20 982	28 920
	VVS	18 304	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	25 653
	Ventilation	3 106	5 438
	Bredband	1 878	0
	Hiss	86 053	109 312
	Mark/gård/utemiljö	0	11 153
	Vattenskada	84 224	10 374
		293 820	206 824
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	332 697	0
	Källare	22 563	0
	Stambyte	0	62 500
	Värmeanläggning	20 000	0
	Ventilation	0	7 224
	Hiss	0	575 000
	Fönster	52 520	0
	Garage/parkering	13 460	0
		441 240	644 724
	Taxebundna kostnader		
	El	355 403	276 062
	Värme	577 562	652 388
	Vatten	170 267	162 355
	Sophämtning/renhållning	95 087	97 003
	Grovsopor	25 466	24 157
		1 223 785	1 211 965
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 054	67 769
	Tomträttsavgäld	1 900 000	1 900 000
	Samfällighetsavgift	0	36 729
	Kabel-TV	11 699	11 577
		1 993 753	2 016 075
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 308	110 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 663 175	4 541 845 

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 370	900
	Medlemsinformation	0	6 921
	Tele- och datakommunikation	15 668	14 708
	Juridiska åtgärder	15 095	41 500
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	29 813	32 938
	Föreningskostnader	14 124	18 070
	Styrelseomkostnader	0	4 375
	Fritids- och trivselkostnader	4 063	1 571
	Förvaltningsarvode	71 488	90 602
	Administration	16 946	18 298
	Korttidsinventarier	11 513	0
	Konsultarvode	7 826	324 482
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	5 082	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 880	6 740
		202 744	561 955
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 500	103 500
	Sociala kostnader	30 949	31 766
		129 449	135 266
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	585 708	585 708
	Förbättringar	9 205	9 204
		594 913	594 912



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 454 300	117 454 300
	Utgående anskaffningsvärde	117 454 300	117 454 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 576 842	-15 981 930
	Årets avskrivningar enligt plan	-594 913	-594 912
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 171 755	-16 576 842
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 282 545	100 877 458
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde mark	133 000 000	133 000 000
		224 000 000	224 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	224 000 000	224 000 000
		224 000 000	224 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	150 735	164 200
	Klientmedel hos SBC	4 506 403	3 641 159
	Fordringar	0	1 121
	Fordringar kreditfakturor	0	43 905
		4 657 138	3 850 385
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Fakturerade kostnader	78 179	28 294
		78 179	28 294



Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 543 846	3 598 051
	Reservering enligt stadgar	500 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-644 724	-254 205
	Vid årets slut	3 399 122	3 543 846


Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,810 %	5 950 000	6 050 000	2020-05-28
	SEB	0,630 %	9 300 000	9 500 000	2019-11-28
	SEB	1,630 %	11 050 000	11 150 000	2019-12-28
	SEB	0,820 %	7 700 000	7 700 000	2019-12-28
	SEB	1,140 %	10 850 000	10 850 000	2020-12-28
	SEB	1,400 %	10 875 000	10 875 000	2021-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		55 725 000	56 125 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 400 000	-1 000 000	
			54 325 000	55 125 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 725 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	76 355 000	76 355 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	93 500	93 500
	Sociala avgifter	30 948	30 948
	Ränta	38 824	36 258
	Avgifter och hyror	552 061	546 948
	Garagekostnader	76 436	54 112
	Internrevisor	5 000	5 000
	Lås	0	16 594
		796 769	783 360

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- 1) Ny teknisk förvaltare from januari 2019 är SVEFAB
- 2) Fortsatt underhåll av ventilation (OVK) och vatten
- 3) Plan för uppdaterat nyckelsystem i portarna
- 4) Upprustning delar av gårdsplan inkluderar ytterligare cykelställ
- 5) Fortsatt arbete och analys av tomträtsavgäld 

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25 / 4 2019




Erik von Stedingk
Ordförande



Anders Öhnfeldt
Sekreterare



Birgitta Hård
Kassör



Bengt Tholin
Ledamot



Heresh Zaremand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2019



Mariette Arfsvik
Extern revisor



Jan Ögren Fjellestad
Intern revisor