

ÅRSREDOVISNING FÖR 2004

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smyrna får härmed avge årsredovisning för 2004

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året i huvuddrag

- ❖ Ekonomin har åter gynnats av det låga ränteläget, som föreningen kunnat dra nytta av vid omsättning av lån och genom att en del av låneportföljen haft rörliga räntor.
- ❖ Kompletta översyn och rengöring av alla luftkanaler.
- ❖ Avloppsbrunnar på gården har renoverats för att undvika översvämningar och dålig avrinning.
- ❖ Entréer, dörrar m m i husets allmänna utrymmen har målats.
- ❖ Diskussioner och omröstning om förändringar av gårdens utformning har genomförts under senare delen av året. På den västra gården har några träd fällts och nya buskar planterats.
- ❖ Hemsidan www.brfsmyrna.se har uppdaterats och innehåller ekonomisk och teknisk information för medlemmar och för intresserade köpare.
- ❖ Extraamortering av lån med 1 000 000 kronor.

11 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. Med dessa pengar har en ekonomiskt stabil förening skapats som långsiktigt kan ge ett högkvalitativt och tryggt boende för medlemmarna.

Med insatshöjningen amorterades lån och skapades en balans mellan medlemmarnas avgifter och föreningens kostnader. Styrelsens mål har hela tiden varit att hålla oförändrade avgifter trots ökade driftskostnader, stegrande taxeringsvärden och stigande fastighetsskatter.

Överskott under vissa år har använts till extra amortering av lån, vilket skapar förutsättningar för att även på längre sikt hålla avgifterna nere.

Månadsavgifterna har hållits oförändrade sedan i juli 1999. I december 2001, i januari 2004 och i januari 2005 togs endast halv månadsavgift ut.

Vi vill vara en av de bästa bostadsrättsföreningarna på Gärdet

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 och välskötta allmänna utrymmen är ett led i det arbetet.

Miljö och trivsel

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

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
3	30	42	8	2

Huset byggdes av JM Bygg med miljöhänsyn redan från början. Naturmaterial har använts vid bygget. Alla lägenheter har parkettgolv. Entréerna har byggts i rostfritt stål och sten. Fönsterpartierna är i aluminium. Underhållskostnaderna kan därför hållas på låg nivå. Lägenheterna har försetts med utrustning för källsortering av hushållsavfall. Energiåtervinning genom värmepump i frånluften ger stora tillskott till föreningens energibalans. Stora delar av året används fjärrvärme endast till att göra varmvatten medan huset värms upp av egen returenergi.

Huset har nationalstadsparken som granne åt väster. En spännande naturmiljö med träd, växter och djurliv finns omedelbart inpå knuten. Nära till vattnet och till och med sjöutsikt från en del lägenheter.

De 18 medlemmar som bor i markplanet har egna uteplatser och tar ett aktivt ansvar för skötseln av rabatter och täppor utanför sina fönster. Gården förvaltas gemensamt av föreningen och ägaren till det röda gathuset Sandhamnsgatan 36-42. Efter avslutade arbeten kommer gården att bli både en naturlig, stimulerande och trygg lekplats för det 25-tal barn som ingår i medlemmarnas hushåll och en lugn, vacker och avkopplande utemiljö för de vuxna. Förslag kommer att läggas fram på en boulebana, grillar och möjlighet till trevlig samvaro under parasoller. Gården skall även utrustas med nya möbler.

Granne med föreningen har nu byggts fem nya bostadshus med inflyttning under 2004 och 2005. Föreningen har deltagit aktivt i arbetet med den nya detaljplanen för att försäkra sig om att bebyggelsen utformas så att biltrafik och andra störningar från de nya husen hålls på låg nivå efter avslutat bygge.

Huset är utrustat med digitalt nätverk för bredband, kabel-TV och telefoni. Alla lägenheterna har ett bra avgiftsfritt basutbud av TV-kanaler från Com Hem.

I entréerna finns postfack till varje lägenhet och brevlåda för utgående post. Morgontidningen delas ut i ett separat fack, bredvid lägenhetsdörrarna, som förstås även är säkerhetsklassade.

Vi har garage i huset med direkt anslutning till hissar och trappor. Garageplatser hyrs ut till en rimlig kostnad. Kön till platserna är kort.

Till förutsättningarna för den goda trivseln i föreningen hör också den stora och välutrustade tvättstugan i 42B, som ställts till medlemmarnas förfogande. Eftersom alla lägenheter utrustats med tvättmaskin och torktumlare är det lätt att få tvättid.

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

Förra årets föreningsstämma samlade cirka 80 personer och avslutades traditionsenligt med en gemensam buffé.

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2004 och därpå följande konstituering bestått av följande ledamöter. Vid stämman valdes Maria Larsson Guerpillon in i styrelsen.

Ordförande	Klas Weidstam
Ledamöter	Lena Essén Lennart Johansson Christer Rydén
Suppleanter	Birgitta Andersson Robert Larsson Maria Larsson Guerpillon

Den 20 januari 2005 lämnade Lena Essén styrelsen sedan hon flyttat från föreningen och utträtt som medlem. I hennes ställe inträdde Birgitta Andersson som ordinarie ledamot.

Revisorer

Lindebergs Grant Thornton AB, Huvudansvarig Mariette Leopoldson.

Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har under året sammanträtt 9 gånger, den 29 januari, 2 mars, 29 april, 17 juni, 7 september, 11 oktober, 9 november och 2 december.

Föreningen har lagt ut all ekonomihantering liksom skötseln av medlemsregistret till SBC på entreprenad. Fastighetsskötseln är likaså utlagd till WIAB som således ansvarar för tillsyn av huset och värmeanläggningen. 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 (2004 982 kr). Pantsättningsavgift 393 kr kan också tas ut. Styrelsen har beslutat att inte ta ut några sådana extra avgifter. Utan extra kostnad får medlemmarna också disponera tvättstuga och samlingslokalen.

Gemensamhetsanläggningen, som består av gården och garaget, ägs och leds tillsammans av föreningen och av AFA Sjukförsäkrings AB, ägare till det röda gathuset Sandhamnsgatan 36-42. Anläggningen förvaltas tekniskt och ekonomiskt av Förvaltnings AB Stadsmuren, som i sin tur lagt ut viss skötsel på andra entreprenörer. Apos Förvaltnings AB har hand om fastighetsskötseln i garaget.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd.

Efter föreningsstämman beslut har styrelsen fördelat 50 000 kronor inom sig i styrelsearvode. Lagstadgade arbetsgivaravgifter har tillkommit. Arvode till revisor utgår enligt faktura.

Försäljningar

Antal överlåtelser respektive år.

År	Antal	År	Antal
2004	6	1999	9
2003	4	1998	7
2002	7	1997	8
2001	6	1996	14
2000	2	1995	6
		1994	9

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till disposition tillgängliga medel;

Årets resultat	- 588 514
<u>Balanserat resultat</u>	<u>177 266</u>
Summa	- 411 248

Behandlas så att

Till reparationsfonden avsätts	200 000
<u>I ny räkning balanseras</u>	<u>- 611 248</u>
Summa	- 411 248

Ny metod för att redovisa stadgeenlig avsättning till reparationsfond i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 tillämpas första gången i år.

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

Nyckeltal

	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Skuldsättningsgrad	58,1 %	58,4 %	59,0 %	59,4 %	59,7 %	60,4 %	60,4 %
Avgift per m2; kr	903	942	941	903	944	951	945
Lån per m2; kr	8964	9171	9378	9468	9586	9755	9941
Ränta per m2; kr	358	403	445	474	398	568	1084
Skatt per m2; kr	77	42	35	31	50	58	0
Värme per lägenhet; kr	4468	4098	3898	3935	2987	3113	3073
Vatten per lägenhet; kr	1523	1589	1582	1350	1780	1392	938
El per lägenhet; kr	3991	3986	2939	2212	2413	2485	2614

Definitioner

Skuldsättningsgrad

Avgift per m2; kr

Lån per m2; kr

Ränta per m2; kr

Skatt per m2; kr

Värme per lägenhet

Vatten per lägenhet

El per lägenhet

Inteckningslån som andel av totala tillgångar bokslutsdagen

Årsavgift per kvadratmeter bostadsyta, genomsnittsvärde

Inteckningslån per kvadratmeter bostadsyta bokslutsdagen

Årets räntekostnad per kvadratmeter bostadsyta

Årets fastighetsskatt per kvadratmeter bostadsyta

Fjärrvärmekostnad delad lika på de 85 lägenheterna

Vattenkostnad delad lika på de 85 lägenheterna

Elkostnad delad lika på de 85 lägenheterna

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2004

2003

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

6 570 044

6 854 183

Övriga rörelseintäkter (inkomst gemensamhetsanläggningen)

58 003

311 071

6 628 047

7 165 254

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel

-415 239

-408 249

Reparationer

-264 988

-207 004

Periodiskt underhåll

-235 644

-

Taxebundna kostnader

-906 577

-880 480

Övriga driftskostnader

-530 911

-530 089

Fastighetsskatt

-555 000

-305 150

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-242 431

-296 490

Personalkostnader

-63 850

-67 744

Avskrivningar

Not 3-4

-1 500 947

-1 513 822

-4 715 587

-4 209 027

RÖRELSERESULTAT

1 912 460

2 956 227

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter

91 338

123 127

Räntekostnader

-2 592 312

-2 914 507

-2 500 974

-2 791 380

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-588 514

164 847

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Föreningens reparationsfond

Not 7

-

-200 000

-200 000

ÅRETS RESULTAT

-588 514

-35 153

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

BALANSRÄKNING

DEN 31 DECEMBER

2004

2003

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader	Not 3	108 341 541	109 841 541
Maskiner och inventarier	Not 4	-	947
		<hr/>	<hr/>
		108 341 541	109 842 488

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Insats SBC		3 500	3 500
Anslutningslån fjärrvärme		938 120	965 148
		<hr/>	<hr/>
		941 620	968 648

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 109 283 161 110 811 136

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Avgifts- och hyresfordringar		-	10 506
Förutbetalda kostnader	Not 5	22 950	42 535
Upplupna intäkter		-	9 931
		<hr/>	<hr/>
		22 950	62 971

KASSA OCH BANK

Kassa, postgiro och bank		1 437 254	1 654 187
SBC klientmedel i Handelsbanken		929 129	1 230 120
		<hr/>	<hr/>
		2 366 383	2 884 308

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 2 389 333 2 947 279

SUMMA TILLGÅNGAR 111 672 494 113 758 415

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

DEN 31 DECEMBER

2004

2003

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

<u>EGET KAPITAL</u>	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 000 000	45 000 000
Föreningens reparationsfond	Not 7	1 800 000	-
		46 800 000	45 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		177 266	212 419
Årets resultat		-588 514	-35 153
		-411 248	177 266
SUMMA EGET KAPITAL		46 388 752	45 177 266
<u>AVSÄTTNINGAR</u>	Not 7		
Föreningens reparationsfond		-	1 800 000
		-	1 800 000
<u>LÅNGFRISTIGA SKULDER</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	64 400 000	65 900 000
		64 400 000	65 900 000
<u>KORTFRISTIGA SKULDER</u>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	500 000	500 000
Leverantörsskulder		63 700	64 480
Upplupna kostnader	Not 9	291 581	289 172
Förutbetalda avgifter och hyror		28 461	27 497
		883 742	881 149
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		111 672 494	113 758 415
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		103 451 000	103 451 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	Not 8	76 355 000	76 355 000
Inteckningar i eget förvar		27 096 000	27 096 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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, med undantag för avsättning till reparationsfond som enligt redogörelsen i förvaltningsberättelsen från och 2004 redovisas som resultatdisposition.

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

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

	2004	2003	2002
Byggnad	Årets	Årets	Årets
	amortering	amortering	amortering
Kabel-TV	-	10%	10%
Inventarier	20%	20%	20%
Datorer	-	-	50%

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.

	2004	2003	2002
NOT 1			
ÅRSAVGIFTER, HYRESINTÄKTER			
Årsavgifter	6 537 544	6 821 808	6 812 445
Hysesintäkter (avser extra förrådsutrymmen)	<u>32 500</u>	<u>32 375</u>	<u>32 525</u>
	6 570 044	6 854 183	6 844 970

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel	176 484	131 721	134 978
Städning	171 697	148 629	154 766
Mattvätt	12 613	14 715	12 884
Sotning	-	-	17 331
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	-	29 750	800
Hissar	26 780	26 172	26 244
Gård	14 070	18 290	
Serviceavtal	8 598	8 291	
Förbrukningsmateriel	4 997	20 496	13 516
Brandvarnare	-	<u>10 185</u>	
	415 239	408 249	360 519

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

	2004	2003	2002
Reparationer			
Tak	21 125	-	
Ventilation	80 314	-	
VVS	68 419	98 119	
Hiss	35 361	37 039	
Tvättstuga	7 635	10 716	
Övrigt (inkl 2 378 (0) klottersanering)	52 134	61 130	
	<hr/> 264 988	<hr/> 207 004	
Periodiskt underhåll			
Målning gemensamma utrymmen	71 864		
Gårdsvattenbrunnar och sättningar	75 000		
Jordförbättring och plantering västra gården	88 780		
	<hr/> 235 644	<hr/> 0	
Taxebundna kostnader			
Elkostnader	339 262	338 825	249 785
Värmekostnader	379 749	348 365	331 351
Vattenkostnader	129 429	135 097	134 471
Sophämtning	36 120	32 300	30 336
Grovsopor	22 017	25 893	36 647
	<hr/> 906 577	<hr/> 880 480	<hr/> 782 590
Övriga driftskostnader			
Försäkring	34 615	34 723	41 079
Tomträttsavgäld	434 000	434 000	434 000
Kabel-TV	62 296	61 366	60 250
	<hr/> 530 911	<hr/> 530 089	<hr/> 535 329
Fastighetsskatt	555 000	305 150	254 890
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader			
Juridik	1 250	16 188	
Arkitekt- och konsultarvode	9 094	-	
Avgifter till SBC och Fastighetsägarna	10 171	10 171	
Förvaltningsarvode till SBC	93 256	88 160	
Revisionsarvode (extern revisor)	12 500	33 750	
Övrigt (varav årsmöte 33 630 (45 000))	116 160	148 221	
	<hr/> 242 431	<hr/> 296 490	
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse	50 000	53 000	50 000
Sociala kostnader	13 850	14 744	13 910
	<hr/> 63 850	<hr/> 67 744	<hr/> 63 910
Avskrivningar			
Byggnad	1 500 000	1 500 000	650 000
Förbättringar (avser kabel-TV)	-	12 875	12 875
Inventarier	947	947	5 725
	<hr/> 1 500 947	<hr/> 1 513 822	<hr/> 668 600
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 715 587	4 209 027	3 406 833

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 3	2004	2003	2002
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	-7 428 759	-5 915 884	-5 253 009
Årets avskrivningar enligt plan	-1 500 000	-1 512 875	-662 875
Utgående avskrivning enligt plan	-8 928 759	-7 428 759	-5 915 884
Planenligt restvärde vid årets slut	108 341 541	109 841 541	111354416
I planenligt restvärde vid årets slut ingår ingen mark			
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	88 400 000	73 840 000
Taxeringsvärde mark (innehas med tomträtt)	52 000 000	33 660 000	28 116 000
	111 000 000	122 060 000	101 956 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	111 000 000	122 060 000	101 956 000

Fastigheten Stockholm Smyrna 5 är upplåten med tomträtt från Statens Fastighetsverk.

Tomträttsavgälden ligger fast intill 2011-09-30.

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

Fastighets skatt betalades 1999-2003 med 0,25% av det sammanlagda taxeringsvärdet.

2004 steg skattesatsen till 0,50%.

Förmögenhetsvärdet för medlemmarna beräknas endast på taxeringsvärdet för byggnaden.

Skatteverket har vid 2004 års förenklade fastighetstaxering valt att omfördela värdet mellan byggnad och mark. Förmögenhetsvärdet har därför efter 2 år åter blivit 0.

NOT 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	21 902	21 902	21 902
Utgående anskaffningsvärde	21 902	21 902	21 902

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-20 955	-20 008	-14 283
Årets avskrivningar enligt plan	-947	-947	-5 725
Utgående avskrivning enligt plan	-21 902	-20 955	-20 008

Planenligt restvärde vid årets slut 0 947 1 894

NOT 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31	2002-12-31
Fastighetsförsäkring	8 855	8 050	10 574
Tele	3 075	2 320	2 320
Webb	-	2 194	-
Vatten	10 917	10 283	-
El	-	19 688	-
Övrigt	103	-	-
	22 950	42 535	12 894

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 6

EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
03-01-01	45 000 000		38 995	173 424
Resultatdisposition föreningsstämman 2003			173 424	-173 424
Redovisat resultat 2003				-35 153
03-12-31	45 000 000		212 419	-35 153
Ändrad redovisningsprincip		1 800 000		
Resultatdisposition föreningsstämman 2004			-35 153	35 153
Redovisat resultat 2004				-588 514
04-12-31	45 000 000	1 800 000	177 266	-588 514
Summa bundet eget kapital	46 800 000			
Summa fritt eget kapital			-411 248	
Summa eget kapital		46 388 752		

2004

2003

2002

NOT 7

FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

Vid årets början	1 800 000	1 600 000	1 420 000
Årets avsättning	-	200 000	180 000
Vid årets slut	1 800 000	1 800 000	1 600 000

Förändringen i redovisningen av reparationsfonden har beskrivits i förvaltningsberättelsen och ovan bland redovisningsprinciper. Fonden redovisas härnäst under bundet eget kapital.

NOT 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	04-12-31	04-12-31	03-12-31	
SEB BoLån #277	4,49%	12 100 000	12 300 000	07-09-28
SEB BoLån #364	4,03%	24 425 000	24 525 000	06-12-28
SEB BoLån #437	4,56%	12 450 000	12 550 000	06-03-30
SEB BoLån #488	2,60%	8 500 000	8 500 000	rörlig
SEB BoLån #499	3,00%	7 425 000	8 525 000	05-02-27
Summa skulder till kreditinstitut		64 900 000	66 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		64 400 000	65 900 000	

Lån 499 på 7 425 000 kronor har omsatts på villkorsändringsdagen. Det amorterades då med 100 000 kronor extra. Ny villkorsändringsdag 2009-02-28. Ny ränta 3,57%.

Lån 488 på 8 500 000 kronor löper med rörlig ränta. 2005-04-30 sjönk den till 2,45%.

NOT 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Revisionskostnader	18 750	25 000
El	62 840	0
Grovsopor	3 800	0
Värme	0	36 820
Mattvätt	1 051	1 051
Låneräntor	205 140	226 301
	291 581	289 172

Stockholm den 21 april 2005

Klas Weidstam
ordförande

Birgitta Andersson

Lennart Johansson

Christer Rydén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgivits den .

Lindebergs Grant Thornton AB

Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor