

ÅRSREDOVISNING FÖR 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smyrna får härmed avge årsredovisning för 2012

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året i huvuddrag

- ❖ Besparingsåtgärder vidtagna
- ❖ Uppskjutet underhåll
- ❖ Utbyte av havererad varmvattenberedare
- ❖ Nya tvättmaskiner till tvättstugan
- ❖ Hemsida på www.brfsmyrna.se

Huset fyller 20 år

Föreningens hus var färdigt för inflyttning under våren och försommaren 1993. Med höjning av medlemmarnas insatser 1998 med 14 miljoner kronor amorterades lån och lades grunden för långsiktig 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 bibehålla ekonomisk 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%. I oktober 2011 höjdes avgiften med 10 % och den 1 januari 2012 med ytterligare 10 %, dels för att täcka den höjda tomträttsavgälden och dels också för kostnads- och ränteökningar. *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, välskötta 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 har parkettgolv. Entréerna har byggts i rostfritt stål och sten. Fönsterpartierna är i aluminium.

Underhållskostnaderna blir därför låga. Energiåtervinning genom värmepump 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 Sandhamngatan 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 den 23 maj 2012 samlade 38 medlemmar på Filmhuset och avslutades traditionsenligt med en gemensam måltid tillsammans med medlemmarnas familjer.

Styrelse

Styrelsen har bestått av följande ledamöter.

| | |
|-------------|--|
| Ordförande | Klas Weidstam |
| Ledamöter | Birgitta Andersson Patrik Fagerlund, från 23 maj 2012 Robert Larsson, till 23 maj 2012 Christer Rydén, till 30 november 2012 Lena Scherman |
| Suppleanter | Lena Enström Patrik Fagerlund, till 23 maj 2012 Anna Steen, från 23 maj 2012 |

Revisor

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

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har under året sammanträtt 9 gånger, den 18 januari, 12 mars, 2 april, 2 maj, 29 maj, 23 augusti, 11 oktober, 14 november och 6 december.

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 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 | 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 |
| | | 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 | - 608 643 |
| <u>Balanserat resultat</u> | <u>- 940 380</u> |
| Summa | - 1 549 023 |

Behandlas så att

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Till reparationsfonden avsätts | 200 000 |
| <u>I ny räkning balanseras</u> | <u>- 1 749 023</u> |
| Summa | - 1 549 023 |

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

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Flerårsöversikt

| | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Skuldsättningsgrad | 54,8% | 54,8% | 55,0% | 55,3% | 56,2% | 56,2% |
| Avgift per m2; kr | 877 | 743 | 745 | 806 | 806 | 813 |
| Lån per m2; kr | 8080 | 8149 | 8 218 | 8 287 | 8 467 | 8 536 |
| Ränta per m2; kr | 263 | 253 | 239 | 246 | 369 | 354 |
| Skatt per m2; kr | 16 | 15 | 14 | 15 | 14 | 61 |
| Värme per lägenhet; kr | 6240 | 4871 | 5 165 | 4 685 | 4 847 | 5 049 |
| Värme per m2; kr | 73 | 57 | 61 | 55 | 57 | 59 |
| Vatten per lägenhet; kr | 1620 | 1489 | 1 505 | 1 444 | 1 532 | 1 337 |
| Vatten per m2; kr | 19 | 17 | 18 | 17 | 18 | 16 |
| El per lägenhet; kr | 3970 | 5544 | 4 748 | 5 096 | 4 486 | 4 501 |
| El per m2; kr | 47 | 65 | 56 | 60 | 53 | 53 |
| Långfristiga skulder vid årets slut, tkr | 58 500 | 59 000 | 59 500 | 60 000 | 61 300 | 61 800 |
| Redovisat resultat, tkr | - 609 | - 528 | 235 | 787 | 175 | - 591 |

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 | | 2012 | 2011 |
|---|-------|-------------------|--------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 6 380 553 | 5 410 416 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 1 | 8 245 | 235 575 |
| | | 6 388 798 | 5 645 991 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| | Not 2 | | |
| Fastighetsskötsel | | -487 571 | -598 186 |
| Reparationer | | -398 880 | -244 165 |
| Periodiskt underhåll | | 0 | -38 219 |
| Taxebundna kostnader | | -1 138 331 | -1 142 491 |
| Övriga driftskostnader | | -2 039 825 | -937 361 |
| Fastighetsavgift | | -114 660 | -109 368 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -274 396 | -647 057 |
| Personalkostnader | | -109 586 | -111 707 |
| Avskrivningar | Not 3 | -585 708 | -585 708 |
| | | -5 148 957 | -4 414 261 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 239 841 | 1 231 730 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter från omsättningstillgångar | | 55 187 | 75 303 |
| Räntekostnader | | -1 903 671 | -1 834 963 |
| | | -1 848 484 | -1 759 660 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -608 643 | -527 931 |
| ÅRETS RESULTAT | | -608 643 | -527 931 ml |

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|--------------------|-----------------------|
| <u>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</u> | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader | Not 3 | |
| | 103 641 587 | 104 227 294 |
| | 103 641 587 | 104 227 294 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats Bostadsrätterna Sverige | 3 500 | 3 500 |
| Anslutningslån fjärrvärme | 671 016 | 713 040 |
| | 674 516 | 716 540 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 104 316 102 | 104 943 835 |
| <u>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</u> | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 37 794 | 0 |
| Övriga fordringar | 262 404 | 255 068 |
| Förutbetalda kostnader | Not 4 | |
| | 532 144 | 525 047 |
| Upplupna intäkter | 7 552 | 170 256 |
| | 839 894 | 950 371 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Bank | 104 285 | 805 056 |
| SBC klientmedel i Handelsbanken | 1 351 354 | 990 896 |
| | 1 455 639 | 1 795 952 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 295 533 | 2 746 323 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 106 611 635 | 107 690 157 ml |

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

| | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <u>EGET KAPITAL</u> | Not 5 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 45 000 000 | 45 000 000 |
| Föreningens reparationsfond | Not 6 | 3 000 000 | 2 800 000 |
| | | 48 000 000 | 47 800 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Ansamlad förlust | | -940 380 | -212 449 |
| Årets resultat | | -608 643 | -527 931 |
| | | -1 549 023 | -740 380 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 46 450 977 | 47 059 620 |
| Skulder till kreditinstitut | Not 7 | 58 000 000 | 58 500 000 |
| | | 58 000 000 | 58 500 000 |
| <u>KORTFRISTIGA SKULDER</u> | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 7 | 500 000 | 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 596 815 | 599 280 |
| Skatteskulder | | 224 028 | 216 636 |
| Upplupna kostnader | Not 8 | 368 511 | 285 506 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 471 304 | 529 115 |
| | | 2 160 658 | 2 130 537 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 106 611 635 | 107 690 157 |
| 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).

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

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|---------|------|------|------|
| 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

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| ÅRSAVGIFTER, HYRESINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 6 351 803 | 5 380 641 | 5 395 215 |
| Hysesintäkter (avser extra förrådsutrymmen) | 28 750 | 29 775 | 29 850 |
| | 6 380 553 | 5 410 416 | 5 425 065 |
| Försäkringsersättning vid tvist om tomträttsavgäld | | 234 755 | |

NOT 2

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetsskötsel och städning | | | |
| Fastighetsskötsel | 211 848 | 231 189 | 278 017 |
| Städning | 173 061 | 222 969 | 211 099 |
| Mattvätt | 30 383 | 31 802 | 31 941 |
| Hissar | 5 520 | 5 555 | 5 269 |
| Snöskottning av tak | - | 64 903 | 119 466 |
| Gård och planteringar | 2 798 | - | 2 000 |
| Serviceavtal, myndighetstillsynsavgifter | 43 310 | 39 299 | 30 570 |
| Förbrukningsmateriel mm | 20 651 | 2 469 | 3 987 |
| | 487 571 | 598 186 | 682 349 |

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|------------------|------------------|---------------------|
| Reparationer | | | |
| Lås, portar, trapphus och balkonger | 27 970 | 10 479 | 19 023 |
| Ventilation | - | 5 574 | 24 553 |
| VVS, värmeanläggning | 179 188 | 21 480 | - |
| Hiss | 59 011 | 79 603 | 92 261 |
| Tvättstuga | 32 696 | - | 300 |
| Skadegörelse resp vattenskada (självrisk) | 95 221 | 113 627 | 57 384 |
| Övrigt | 4 794 | 13 402 | 28 529 |
| | 398 880 | 244 165 | 222 050 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Stamspolning avlopp | | - | 162 288 |
| Lås | | 38 219 | - |
| Övrigt underhåll | | - | 16 761 |
| | 0 | 38 219 | 179 049 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| Elkostnader | 337 446 | 471 281 | 403 547 |
| Värmekostnader | 530 404 | 414 035 | 438 986 |
| Vattenkostnader | 137 767 | 126 572 | 127 902 |
| Sophämtning | 78 223 | 53 952 | 52 416 |
| Grovsopor | 54 491 | 76 651 | 72 224 |
| | 1 138 331 | 1 142 491 | 1 095 075 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | 49 573 | 48 273 | 46 173 |
| Tomträttsavgäld | 1 900 000 | 800 500 | 434 000 |
| Kabel-TV | 90 252 | 88 588 | 84 093 |
| | 2 039 825 | 937 361 | 564 266 |
| Fastighetsavgift resp -skatt | 114 660 | 109 368 | 104 796 |
| Övriga förvaltnings och rörelsekostnader | | | |
| Juridiskt och tekniskt biträde vid tvist om avgäld | 10 910 | 359 819 | - |
| Avgifter till Bostadsrätterna och Fastighetsägarna | 11 391 | 11 391 | 11 391 |
| Förvaltningsarvode till SBC | 133 082 | 124 511 | 117 985 |
| Revisionsarvode (extern revisor) | 21 625 | 20 000 | 11 375 |
| Övrigt (årsmöte 41 790, 52 230 resp 43 170) | 97 388 | 131 336 | 116 197 |
| | 274 396 | 647 057 | 256 947 |
| Anställda och personalkostnader | | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | | |
| Följande ersättningar har utgått | | | |
| Styrelse | 85 000 | 85 000 | 85 000 |
| Sociala kostnader | 24 586 | 26 707 | 26 707 |
| | 109 586 | 111 707 | 111 707 |
| Avskrivningar | | | |
| Byggnad | 585 708 | 585 708 | 585 708 |
| | 585 708 | 585 708 | 585 708 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 5 148 957 | 4 414 261 | 3 801 946 ml |

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 3

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| BYGGNADER | | | |
| Ackumulerade 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 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| Vid årets början | -13 043 007 | -12 457 299 | -11 871 591 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -585 708 | -585 708 | -585 708 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -13 628 715 | -13 043 007 | -12 457 299 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 103 641 585 | 104 227 294 | 104 813 002 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår ingen mark | | | |
| Taxeringsvärde | | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 85 000 000 | 85 000 000 | 85 000 000 |
| Taxeringsvärde mark (innehas med tomträtt) | 83 000 000 | 83 000 000 | 83 000 000 |
| | 168 000 000 | 168 000 000 | 168 000 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | | |
| Bostäder | 168 000 000 | 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 2009 var 108 120 kronor (1 272 kronor per lägenhet) och ökade till 1 277 kronor per bostadslägenhet för 2010, 1302 kronor 2011 och 1365 kronor för 2012. Fastighetsavgiften för inkomståret 2013 är 1210 kronor efter en ändring av skattereglerna.

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

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 4

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | | |
| Fastighetsförsäkring | 12 475 | 12 150 | 11 825 |
| Tomträttsavgäld | 475 000 | 475 000 | |
| SBC | - | - | |
| Vatten, tele mm | 21 435 | 15 334 | 7 108 |
| Kabel TV | 23 234 | 22 563 | |
| | 532 144 | 525 047 | 18 933 |

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 | 3 000 000 | 200 000 | 0 | 2 800 000 |
| Summa bundet eget kapital | 48 000 000 | 200 000 | 0 | 47 800 000 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -940 380 | -200 000 | -527 931 | -212 449 |
| Årets resultat | -608 643 | -608 643 | 527 931 | -527 931 |
| Summa ansamlad förlust | -1 549 023 | -527 931 | -200 000 | -740 380 |
| Summa eget kapital | 46 450 977 | -327 931 | -200 000 | 47 059 620 |

NOT 6

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| FÖRENINGENS REPARATIONSFOND | | | |
| Enligt stadgans 38 § skall minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till fonden. 0,15% av byggnadens taxeringsvärde motsvarar 127 500 kronor. (Se också ovan under redovisningsprinciper.) | | | |
| Vid årets början | 2 800 000 | 2 600 000 | 2 400 000 |
| lanspråktaget enligt stämmobeslut | - | - | - |
| Årets avsättning | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Vid årets slut | 3 000 000 | 2 800 000 | 2 600 000 |

Fonden redovisas under bundet eget kapital. *mf*

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Belopp 2012-12-31 | Räntesats 2012-12-31 | Belopp 2011-12-31 | Villkors- ändring |
|---|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| SEB BoLån #277 | 10 500 000 | 3,08% | 10 700 000 | 2014-09-28 |
| SEB BoLån #364 | 22 125 000 | 2,87% | 22 225 000 | 2016-12-28 |
| SEB BoLån #437 | 11 650 000 | 2,71% | 11 750 000 | 2014-12-28 |
| SEB BoLån #488 | 7 700 000 | 2,77% | 7 700 000 | 2015-12-28 |
| SEB BoLån #499 | 6 525 000 | 3,55% | 6 625 000 | 2013-06-19 |
| Summa skulder till kreditinstitut | 58 500 000 | | 59 000 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -500 000 | | -500 000 | |
| | 58 000 000 | | 58 500 000 | |

* Not. Lån #499 lades 2013-02-28 om till bundet på 90 dagar, intill 2013-06-19 till 2,64%.

Genomsnittsränta (beloppsvägd) bokslutsdagen var 2,94% (3,14%) och hade vid undertecknandet sjunkit till 2,84%.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 000 000 kronor.

NOT 8

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | | |
| Revisionskostnader | 21 000 | 20 000 | 20 000 |
| Värme | 173 454 | 40 094 | 107 363 |
| El | 27 500 | 58 061 | 112 208 |
| Sophämtning | 2 440 | 4 535 | 8 079 |
| Vatten | - | 10 732 | - |
| Låneräntor | 144 117 | 146 026 | 123 633 |
| Övriga kostnader | - | 6 058 | 52 747 |
| | 368 511 | 285 506 | 424 030 |

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Stockholm den 22 april 2013



Klas Weidstam
ordförande



Birgitta Andersson



Patrik Fagerlund



Lena Scherman



Lena Enström

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning
har avgivits den 8 maj 2013.

Grant Thornton



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smyrna, org.nr 716426-2763

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smyrna för 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smyrna för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen. *ml*

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2013



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor