

ÅRSREDOVISNING FÖR 2005

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smyrna får härmed avge årsredovisning för 2005

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.
- ❖ Avgiftsfritt för medlemmarna första hälften av januari.
- ❖ Avgiftssänkning med 5% från juli.
- ❖ Extra amortering av lån med 100 000 kronor.
- ❖ Första beslut om nya stadgar.

12 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 högkvalitativt och tryggt boende för medlemmarna.

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

Överskott har använts till extra amortering av lån, vilket skapat förutsättningar för att på lång sikt hålla avgifterna nere.

Månadsavgifterna höjdes senast i juli 1999. I december 2001 samt i januari 2004, 2005 och 2006 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, välskötta allmänna utrymmen samt god underhållsstandard 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:

1 r o k	2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k
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. 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.

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.

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

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 genom gemensamhetsanläggningen (se nedan). 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 också 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 54 personer och avslutades traditionsenligt med en gemensam buffé.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2005 och därpå följande konstituering bestått av följande ledamöter. Vid stämman avgick Lennart Johansson och valdes Lena Enström och Lena Scherman in i styrelsen.

Ordförande	Klas Weidstam
Ledamöter	Birgitta Andersson
	Maria Larsson Guerpillon
	Robert Larsson
	Christer Rydén
Suppleanter	Lena Enström
	Lena Scherman

Revisorer

Lindebergs Grant Thornton AB, Huvudansvarig Mariette Leopoldson.

Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har under året sammanträtt 8 gånger, den 20 januari, 9 mars, 6 och 21 april, 6 juni, 7 september, 3 oktober och 17 november.

Föreningen har lagt ut all ekonomihantering liksom skötseln av medlemsregistret till SBC på entreprenad. Fastighetsskötseln är 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 (985 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. Aphos Förvaltnings AB har hand om fastighetsskötseln i garaget.

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd.

Efter föreningsstämans 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
2005	11	1999	9
2004	6	1998	7
2003	4	1997	8
2002	7	1996	14
2001	6	1995	6
2000	2	1994	9

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till disposition tillgängliga medel;

Årets resultat	26 975
Balanserat resultat	- 611 248
Summa	- 584 273

Behandlas så att

Till reparationsfonden avsätts	200 000
I ny räkning balanseras	- 784 273
Summa	- 584 273

Metoden för att redovisa stadgeenlig avsättning till reparationsfond i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 tillämpas sedan 2004.

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

Nyckeltal

	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
Skuldsättningsgrad	57,9 %	58,1 %	58,4 %	59,0 %	59,4 %	59,7 %	60,4 %
Avgift per m2; kr	879	903	942	941	903	944	951
Lån per m2; kr	8881	8964	9171	9378	9468	9586	9755
Ränta per m2; kr	350	358	403	445	474	398	568
Skatt per m2; kr	77	77	42	35	31	50	58
Värme per lägenhet; kr	4627	4468	4098	3898	3935	2987	3113
Värme per m2, kr	54	52	48	46	46	35	37
Vatten per lägenhet; kr	1481	1523	1589	1582	1350	1780	1392
Vatten per m2, kr	17	18	19	19	16	21	16
El per lägenhet; kr	3300	3991	3986	2939	2212	2413	2485
El per m2, kr	39	47	47	35	26	28	29

Definitioner

Bostadsyta	7 240 kvadratmeter.
Skuldsättningsgrad	Inteckningslån som andel av totala tillgångar bokslutsdagen
Avgift per m2; kr	Årsavgift per kvadratmeter bostadsyta, genomsnittsvärde
Lån per m2; kr	Inteckningslån per kvadratmeter bostadsyta bokslutsdagen
Ränta per m2; kr	Årets räntekostnad per kvadratmeter bostadsyta
Skatt per m2; kr	Årets fastighetsskatt per kvadratmeter bostadsyta
Värme per lägenhet	Fjärrvärmekostnad delad lika på de 85 lägenheterna
Värme per m2, kr	Fjärrvärmekostnad per kvadratmeter bostadsyta
Vatten per lägenhet	Vattenkostnad delad lika på de 85 lägenheterna
Vatten per m2, kr	Vattenkostnad per kvadratmeter bostadsyta
El per lägenhet	Elkostnad delad lika på de 85 lägenheterna
El per m2, kr	Elkostnad per kvadratmeter bostadsyta

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2005	2004
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 398 841	6 570 044
Övriga rörelseintäkter (inkomst gemensamhetsanläggningen)		35 417	58 003
		6 434 258	6 628 047
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetsskötsel		-466 431	-415 239
Reparationer		-232 569	-264 988
Periodiskt underhåll		-239 000	-235 644
Taxebundna kostnader		-878 066	-906 577
Övriga driftskostnader		-536 114	-530 911
Fastighetsskatt		-555 000	-555 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-337 786	-242 431
Personalkostnader		-109 501	-63 850
Avskrivningar	Not 3-4	-600 000	-1 500 947
		-3 954 467	-4 715 587
RÖRELSERESULTAT		2 479 791	1 912 460
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		82 286	91 338
Räntekostnader		-2 535 102	-2 592 312
		-2 452 816	-2 500 974
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 975	-588 514
ÅRETS RESULTAT		26 975	-588 514

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

BALANSRÄKNING

DEN 31 DECEMBER		2005	2004
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	107 741 541	108 341 541
Maskiner och inventarier	Not 4	-	-
		<u>107 741 541</u>	<u>108 341 541</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	22 500	-
Anslutningslån fjärrvärme		911 355	938 120
		<u>937 355</u>	<u>941 620</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 678 896	109 283 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader	Not 6	28 191	22 950
		<u>28 191</u>	<u>22 950</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank		583 785	1 437 254
SBC klientmedel i Handelsbanken		1 804 233	929 129
		<u>2 388 019</u>	<u>2 366 383</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 416 210	2 389 333
SUMMA TILLGÅNGAR		111 095 105	111 672 494

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

DEN 31 DECEMBER		2005	2004
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		45 000 000	45 000 000
Föreningens reparationsfond	Not 8	2 000 000	1 800 000
		<u>47 000 000</u>	<u>46 800 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-	177 266
Ansamlad förlust		-611 248	-
Årets resultat		26 975	-588 514
		<u>-584 273</u>	<u>-411 248</u>
SUMMA EGET KAPITAL		46 415 727	46 388 752
Skulder till kreditinstitut	Not 9	63 800 000	64 400 000
		<u>63 800 000</u>	<u>64 400 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	500 000	500 000
Leverantörsskulder		117 377	63 700
Upplupna kostnader	Not 10	262 001	291 581
Förutbetalda avgifter och hyror		-	28 461
		<u>879 378</u>	<u>883 742</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		111 095 105	111 672 494
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

FINANSIERINGSANALYS

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2005	2004
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	26 975	-588 514
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	600 000	1 500 947
Återföring avskrivning	-150 652	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	476 323	912 433
Förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	-5 241	40 021
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-4 364	2 593
Förändringar av rörelsekapital	-9 605	42 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	466 718	955 048
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	128 750	-
Maskiner och inventarier	21 902	-
Finansiella anläggningstillgångar	4 266	27 028
Kassaflöde från investeringsverksamheten	154 918	27 028
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 9	
	-600 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	21 636	-517 924
Likvida medel vid årets början	2 366 383	2 884 308
Likvida medel vid årets slut	2 388 019	2 366 383
	21 636	-517 924

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.

Avsättning till reparationsfond redovisas enligt redogörelsen i förvaltningsberättelsen från och 2004 som resultatdisposition i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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

Skatt enligt 2004 års taxering, 555 000 kronor i fastighetsskatt, har inbetalats till föreningens skattekonto hos Skatteverket 2004-09-10. Slutlig avstämning av denna skatt skedde 2006-03-12. Skatt enligt 2005 års taxering, 555 000 kronor i fastighetsskatt, har inbetalats till föreningens skattekonto hos Skatteverket 2005-07-01. Slutlig avstämning av denna skatt sker 90 dagar efter taxeringsbeslutet 2006. Dessa skatteskulder resp skattefordringar har därför inte redovisats i balansräkningen.

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

	2005	2004	2003
	Årets	Årets	Årets
	amortering	amortering	amortering
Byggnad			
Kabel-TV	-	-	10%
Inventarier	-	20%	20%

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.

	2005	2004	2003
NOT 1			
ÅRSAVGIFTER, HYRESINTÄKTER			
Årsavgifter	6 366 966	6 537 544	6 821 808
Hyresintäkter (avser extra förrådsutrymmen)	31 875	32 500	32 375
	6 398 841	6 570 044	6 854 183

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel	192 595	176 484	131 721
Städning	186 628	171 697	148 629
Mattvätt	13 664	12 613	14 715
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	-	-	29 750
Hissar	29 597	26 780	26 172
Gård och planteringar	18 850	14 070	18 290
Serviceavtal	8 791	8 598	8 291
Förbrukningsmateriel	16 306	4 997	20 496
Brandvarnare	-	-	10 185
	<u>466 431</u>	<u>415 239</u>	<u>408 249</u>
	2005	2004	2003

Reparationer

Tak	1 200	21 125	-
Portar och trapphus	70 872	-	-
Ventilation	3 528	80 314	-
VVS	35 412	68 419	98 119
Hiss	66 476	35 361	37 039
Tvättstuga	14 551	7 635	10 716
Övrigt (inkl 0, 2 378, 0 klottersanering)	40 530	52 134	61 130
	<u>232 569</u>	<u>264 988</u>	<u>207 004</u>

Periodiskt underhåll

Hissdörrar	239 000		
Målning gemensamma utrymmen		71 864	
Gårdsvattenbrunnar och sättningar		75 000	
Jordförbättring och plantering västra gården		88 780	
	<u>239 000</u>	<u>235 644</u>	<u>0</u>

Taxebundna kostnader

Elkostnader	280 463	339 262	338 825
Värmekostnader	393 256	379 749	348 365
Vattenkostnader	125 874	129 429	135 097
Sophämtning	36 572	36 120	32 300
Grovsopor	41 901	22 017	25 893
	<u>878 066</u>	<u>906 577</u>	<u>880 480</u>

Övriga driftskostnader

Försäkring	37 328	34 615	34 723
Tomträttsavgäld	434 000	434 000	434 000
Kabel-TV	64 786	62 296	61 366
	<u>536 114</u>	<u>530 911</u>	<u>530 089</u>

Fastighetsskatt

	555 000	555 000	305 150
--	----------------	----------------	----------------

Övriga förvaltnings och rörelsekostnader

Juridik	6 344	1 250	16 188
Arkitekt- och konsultarvode	-	9 094	-
Avgifter till SBC och Fastighetsägarna	10 171	10 171	10 171
Förvaltningsarvode till SBC	98 157	93 256	88 160
Revisionsarvode (extern revisor)	20 656	12 500	33 750
Övrigt (varav årsmöte 68 253, 33 630 resp 45 000)	202 458	116 160	148 221
	<u>337 786</u>	<u>242 431</u>	<u>296 490</u>

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	21 902	21 902	21 902
Utrangering	-21 902	-	-
Utgående anskaffningsvärde		21 902	21 902

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-21 902	-20 955	-20 008
Utrangering	21 902	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-	-947	-947
Utgående avskrivning enligt plan	0	-21 902	-20 955

Planenligt restvärde vid årets slut **0** **0** **947**

NOT 5

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

900 aktier i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31	2004-12-31
Fastighetsförsäkring	9 491	8 855	8 855
Tele	2 320	3 075	3 075
Webb	-	-	-
Vatten	-	10 917	10 917
Kabel TV	16 380	-	-
Övrigt		103	103
	28 191	22 950	22 950

NOT 7

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
Resultatdisposition föreningsstämman 2005		200 000	-788 514	588 514
Redovisat resultat 2005				26 975
05-12-31	45 000 000	2 000 000	-611 248	26 975
Summa bundet eget kapital	47 000 000			
Summa fritt eget kapital			-584 273	
Summa eget kapital		46 415 727		

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

	2005	2004	2003
NOT 8			
FÖRENINGENS REPARATIONSFOND			
Vid årets början	1 800 000	1 800 000	1 600 000
Årets avsättning	200 000	-	200 000
Vid årets slut	<u>2 000 000</u>	<u>1 800 000</u>	<u>1 800 000</u>

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

NOT 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	05-12-31	05-12-31	04-12-31	ändringsdag
SEB BoLån #277	4,49%	11 900 000	12 100 000	07-09-28
SEB BoLån #364	4,03%	24 325 000	24 425 000	06-12-28
SEB BoLån #437	4,56%	12 350 000	12 450 000	06-03-30
SEB BoLån #488	1,95%	8 500 000	8 500 000	rörlig
SEB BoLån #499	3,57%	7 225 000	7 425 000	09-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		<u>64 300 000</u>	<u>64 900 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>-500 000</u>	<u>-500 000</u>	
		63 800 000	64 400 000	

Lån 437 på 12 350 000 kronor har omsatts på villkorsändringsdagen. Det fick då rörlig ränta som sedan 2006-04-01 är 2,40%.

Lån 488 på 8 500 000 kronor bands 2006-01-19 till 3,54% intill 2009-12-28.

NOT 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31
Revisionskostnader	20 000	18 750	25 000
El	35 000	62 840	0
Grovsopor	0	3 800	0
Värme	0	0	36 820
Mattvätt	0	1 051	1 051
Vatten	10 000	0	0
Låneräntor	197 001	205 140	226 301
	<u>262 001</u>	<u>291 581</u>	<u>289 172</u>

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Stockholm den 26 april 2006

Klas Weidstam
ordförande

Birgitta Andersson

Maria Larsson Guerpillon

Robert Larsson

Christer Rydén

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning
har avgivits den .

Lindebergs Grant Thornton AB

Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor