

ÅRSREDOVISNING FÖR 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smyrna får härmed avge årsredovisning för 2011

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året i huvuddrag

- ❖ Tvist om tomträttsavgälden avslutad i september
- ❖ Ny avgäld 1 900 000 kronor om året till och med 30 september 2021
- ❖ Delvis ersatta lås i källaren efter inbrott
- ❖ 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 1 oktober med 10 % och den 1 januari 2012 med ytterligare 10 %, dels för att täcka den höjda tomträttsavgälden och dels för konstaterade och förväntade ytterligare 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, kopplat till god 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 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 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 den 17 maj 2011 samlade 52 medlemmar på Filmhuset och avslutades traditionsenligt med en gemensam måltid tillsammans med medlemmarnas familjer. Extrastämma hölls den 14 september 2011 i Filmhuset med 57 deltagare för att ta ställning till Fastighetsverkets slutbud i förhandlingarna om tomträttsavgälden.

Styrelse

Styrelsen har bestått av följande ledamöter.

| | |
|-------------|-------------------------------------|
| Ordförande | Klas Weidstam |
| Ledamöter | Birgitta Andersson |
| | Robert Larsson |
| | Christer Rydén |
| | Lena Scherman |
| Suppleanter | Lena Enström |
| | Lars Furugård, avliden i april 2011 |
| | Patrik Fagerlund, från 17 maj 2011 |

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, Huvudansvarig Mariette Leopoldson. 

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Sammanträden och förvaltning

Styrelsen har under året sammanträtt 12 gånger, den 13 januari, 10 februari, 16 mars, 13 april, 3 maj, 24 maj, 21 juni, 19 juli, 25 augusti samt 1, 15 och 24 november.

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 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 föreningsstämman 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 |
|------|-------|------|-------|------|-------|
| 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 |
| 2006 | 8 | 2000 | 2 | 1994 | 9 |

ml

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till disposition tillgängliga medel;

| | |
|----------------------------|------------------|
| Årets resultat | - 527 931 |
| <u>Balanserat resultat</u> | <u>- 212 449</u> |
| Summa | - 740 380 |

Behandlas så att

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Till reparationsfonden avsätts | 200 000 |
| <u>I ny räkning balanseras</u> | <u>- 940 380</u> |
| Summa | - 740 380 |

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

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

Flerårsöversikt

| | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Skuldsättningsgrad | 54,8% | 55,0% | 55,3% | 56,2% | 56,2% | 56,1 % |
| Avgift per m2; kr | 743 | 745 | 806 | 806 | 813 | 858 |
| Lån per m2; kr | 8149 | 8 218 | 8 287 | 8 467 | 8 536 | 8 605 |
| Ränta per m2; kr | 253 | 239 | 246 | 369 | 354 | 339 |
| Skatt per m2; kr | 15 | 14 | 15 | 14 | 61 | 77 |
| Värme per lägenhet; kr | 4871 | 5 165 | 4 685 | 4 847 | 5 049 | 4 807 |
| Värme per m2; kr | 57 | 61 | 55 | 57 | 59 | 56 |
| Vatten per lägenhet; kr | 1489 | 1 505 | 1 444 | 1 532 | 1 337 | 1 345 |
| Vatten per m2; kr | 17 | 18 | 17 | 18 | 16 | 16 |
| El per lägenhet; kr | 5544 | 4 748 | 5 096 | 4 486 | 4 501 | 3 649 |
| El per m2; kr | 65 | 56 | 60 | 53 | 53 | 43 |
| Långfristiga skulder vid årets slut, tkr | 59 000 | 59 500 | 60 000 | 61 300 | 61 800 | 62 300 |
| Redovisat resultat, tkr | -528 | 235 | 787 | 175 | -591 | 567 |

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****2011****2010****RÖRELSENS INTÄKTER**

| | | | |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 5 410 416 | 5 425 065 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 1 | 235 575 | 300 360 |
| | | <u>5 645 991</u> | <u>5 725 425</u> |

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Fastighetskötsel | | -598 186 | -682 349 |
| Reparationer | | -244 165 | -222 050 |
| Periodiskt underhåll | | -38 219 | -179 049 |
| Taxebundna kostnader | | -1 142 491 | -1 095 075 |
| Övriga driftskostnader | | -937 361 | -564 266 |
| Fastighetsavgift | | -109 368 | -104 796 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -647 057 | -256 947 |
| Personalkostnader | | -111 707 | -111 707 |
| Avskrivningar | Not 3 | -585 708 | -585 708 |
| | | <u>-4 414 261</u> | <u>-3 801 946</u> |

RÖRELSERESULTAT**1 231 730****1 923 479****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Ränteintäkter från omsättningstillgångar | | 75 303 | 42 037 |
| Räntekostnader | | -1 834 963 | -1 730 625 |
| | | <u>-1 759 660</u> | <u>-1 688 588</u> |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-527 931****234 890****ÅRETS RESULTAT****-527 931****234 890 ml**

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|----------------------|-----------------------|
| <u>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</u> | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader | Not 3 104 227 294 | 104 813 002 |
| | 104 227 294 | 104 813 002 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats Bostadsrätterna Sverige | 3 500 | 3 500 |
| Anslutningslån fjärrvärme | 713 040 | 756 155 |
| | 716 540 | 759 655 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 104 943 835 | 105 572 658 |
| <u>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</u> | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 9 780 |
| Övriga fordringar | 255 068 | 251 528 |
| Förutbetalda kostnader | Not 4 525 047 | 18 933 |
| Upplupna intäkter | 170 256 | - |
| | 950 371 | 280 241 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Bank | 805 056 | 544 639 |
| SBC klientmedel i Handelsbanken | 990 896 | 1 763 735 |
| | 1 795 952 | 2 308 374 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 746 323 | 2 588 615 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 107 690 157 | 108 161 272 ml |

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

| | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <u>EGET KAPITAL</u> | Not 5 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 45 000 000 | 45 000 000 |
| Föreningens reparationsfond | Not 6 | 2 800 000 | 2 600 000 |
| | | 47 800 000 | 47 600 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Ansamlad förlust | | -212 449 | -247 339 |
| Årets resultat | | -527 931 | 234 890 |
| | | -740 380 | -12 449 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 47 059 620 | 47 587 551 |
| Skulder till kreditinstitut | Not 7 | 58 500 000 | 59 000 000 |
| | | 58 500 000 | 59 000 000 |
| <u>KORTFRISTIGA SKULDER</u> | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 7 | 500 000 | 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 599 280 | 32 856 |
| Skatteskulder | | 216 636 | 214 116 |
| Upplupna kostnader | Not 8 | 285 506 | 424 030 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 529 115 | 402 719 |
| | | 2 130 537 | 1 573 721 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 107 690 157 | 108 161 272 |
| 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 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

| | 2011 | 2010 | 2009 |
|---------|------|------|------|
| 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

| | 2011 | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 5 380 641 | 5 395 215 | 5 832 624 |
| Hyresintäkter (avser extra förrådsutrymmen) | 29 775 | 29 850 | 31 200 |
| | 5 410 416 | 5 425 065 | 5 863 824 |
| Försäkringsersättning vid tvist om tomträttsavgäld | 234 755 | | |

NOT 2

| | 2011 | 2010 | 2009 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| RÖRELSSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetsskötsel och städning | | | |
| Fastighetsskötsel | 231 189 | 278 017 | 223 221 |
| Städning | 222 969 | 211 099 | 204 726 |
| Mattvätt | 31 802 | 31 941 | 24 762 |
| Hissar | 5 555 | 5 269 | 5 179 |
| Snöskottning av tak | 64 903 | 119 466 | - |
| Gård och planteringar | - | 2 000 | 19 525 |
| Serviceavtal, myndighetstillsynsavgifter | 39 299 | 30 570 | 22 128 |
| Förbrukningsmateriel | 2 469 | 3 987 | 16 402 |
| | 598 186 | 682 349 | 515 943 |

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

| | 2011 | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | | | |
| Lås, portar, trapphus och balkonger | 10 479 | 19 023 | 36 829 |
| Ventilation | 5 574 | 24 553 | 13 179 |
| VVS | 21 480 | - | 39 960 |
| Hiss | 79 603 | 92 261 | 63 878 |
| Tvättstuga | - | 300 | 18 396 |
| Skadegörelse resp vattenskada (självrisk) | 113 627 | 57 384 | 43 430 |
| Övrigt | 13 402 | 28 529 | 46 914 |
| | 244 165 | 222 050 | 262 586 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Stampolning avlopp | - | 162 288 | - |
| Lås | 38 219 | - | 16 058 |
| Hissarbeten | - | - | 84 126 |
| Övrigt underhåll | - | 16 761 | - |
| | 38 219 | 179 049 | 100 184 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| Elkostnader | 471 281 | 403 547 | 433 166 |
| Värmekostnader | 414 035 | 438 986 | 398 222 |
| Vattenkostnader | 126 572 | 127 902 | 122 772 |
| Sophämtning | 53 952 | 52 416 | 50 120 |
| Grovsopor | 76 651 | 72 224 | 52 657 |
| | 1 142 491 | 1 095 075 | 1 056 937 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | 48 273 | 46 173 | 41 767 |
| Tomträttsavgäld | 800 500 | 434 000 | 434 000 |
| Kabel-TV | 88 588 | 84 093 | 83 136 |
| | 937 361 | 564 266 | 558 903 |
| Fastighetsavgift resp -skatt | 109 368 | 104 796 | 108 120 |
| Övriga förvaltnings och rörelsekostnader | | | |
| Juridiskt och tekniskt biträde vid tvist om avgäld | 359 819 | - | - |
| Avgifter till Bostadsrätterna och Fastighetsägarna | 11 391 | 11 391 | 10 486 |
| Förvaltningsarvode till SBC | 124 511 | 117 985 | 118 684 |
| Revisionsarvode (extern revisor) | 20 000 | 11 375 | 33 969 |
| Övrigt (årsmöte 52230, 43170 resp 46937) | 131 336 | 116 197 | 109 896 |
| | 647 057 | 256 947 | 273 035 |
| 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 | 26 707 |
| | 111 707 | 111 707 | 111 707 |
| Avskrivningar | | | |
| Byggnad | 585 708 | 585 708 | 585 708 |
| | 585 708 | 585 708 | 585 708 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 4 414 261 | 3 801 946 | 3 573 123 |

ml

NOT 3

| | 2011 | 2010 | 2009 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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 | -12 457 299 | -11 871 591 | -11 285 883 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -585 708 | -585 708 | -585 708 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -13 043 007 | -12 457 299 | -11 871 591 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 104 227 294 | 104 813 002 | 105 398 710 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår ingen mark | | | |
| Taxeringsvärde | | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 85 000 000 | 85 000 000 | 84 000 000 |
| Taxeringsvärde mark (innehas med tomträtt) | 83 000 000 | 83 000 000 | 74 000 000 |
| | 168 000 000 | 168 000 000 | 158 000 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | | |
| Bostäder | 168 000 000 | 168 000 000 | 158 000 000 |

Fastigheten Stockholm Smyrna 5 är upplåten med tomträtt från Statens Fastighetsverk. Tomträttsavgälden ligger fast intill 2021-09-30. Förhandlingar har förts med Statens Fastighetsverk om avgiftsnivån för perioden 2011-2021 och sedan ärendet tagits upp i Tingsrätten har förlikning skett. Ny avgift blev 1 900 000 kronor per år, en kraftig höjning från tidigare 434 000 kronor, men lägre än Statens ursprungsbud på 4,4 miljoner kronor.

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.

Förmögenhetsvärde för medlemmarna beräknas inte längre eftersom förmögenhetsskatten avskaffats. 

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 4

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|-------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | | |
| Fastighetsförsäkring | 12 150 | 11 825 | 10 700 |
| Tomträttsavgäld | 475 000 | | 108 500 |
| SBC | - | | 26 074 |
| Vatten, tele mm | 15 334 | 7 108 | |
| Kabel TV | 22 563 | | 20 784 |
| | 525 047 | 18 933 | 166 058 |

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 | 2 800 000 | 0 | 200 000 | 2 600 000 |
| Summa bundet eget kapital | 47 800 000 | 0 | 200 000 | 47 600 000 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -212 449 | 0 | 34 890 | -247 339 |
| Årets resultat | -527 931 | -527 931 | -234 890 | 234 890 |
| Summa ansamlad förlust | -740 380 | -527 931 | -200 000 | -12 449 |
| Summa eget kapital | 47 059 620 | -527 931 | 0 | 47 587 551 |

NOT 6

| | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|------------------|------------------|------------------|
| FÖRENINGENS REPARATIONSFOND | | | |
| Enligt stadgans 38 § skall minst 0,15% av taxeringsvärdet årligen avsättas till fonden. (Se också ovan under redovisningsprinciper.) | | | |
| Vid årets början | 2 600 000 | 2 400 000 | 2 200 000 |
| lanspråktaget enligt stämmobeslut | - | - | - |
| Årets avsättning | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Vid årets slut | 2 800 000 | 2 600 000 | 2 400 000 |

Fonden redovisas under bundet eget kapital.

ml

Bostadsrättsföreningen Smyrna

716426-2763

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Belopp | Räntesats | Belopp | Villkors- |
|---|-------------------|------------|-------------------|-------------|
| | 2011-12-31 | 2011-12-31 | 2010-12-31 | ändringsdag |
| SEB BoLån #277 | 10 700 000 | 3,08% | 10 900 000 | 2014-09-28 |
| SEB BoLån #364 | 22 225 000 | 3,21% | 22 325 000 | 2012-12-28 |
| SEB BoLån #437 | 11 750 000 | 3,04% | 11 850 000 | rörlig |
| SEB BoLån #488 | 7 700 000 | 3,09% | 7 700 000 | 2012-12-28 |
| SEB BoLån #499 | 6 625 000 | 3,20% | 6 725 000 | rörlig* |
| Summa skulder till kreditinstitut | 59 000 000 | | 59 500 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -500 000 | | -500 000 | |
| | 58 500 000 | | 59 000 000 | |

* Not. Lån #499 lades 2012-02-28 om till bundet till 2013-02-28 till 3,55%.

Genomsnittsränta (beloppsvägd) bokslutsdagen var 3,14% (2,64%) och hade vid undertecknandet stigit till 3,32%.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 500 000 kronor.

NOT 8

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | | |
| Revisionskostnader | 20 000 | 20 000 | 28 000 |
| Värme | 40 094 | 107 363 | 59 452 |
| El | 58 061 | 112 208 | 52 481 |
| Sophämtning | 4 535 | 8 079 | 4 800 |
| Vatten | 10 732 | - | 10 000 |
| Låneräntor | 146 026 | 123 633 | 107 800 |
| Övriga kostnader | 6 058 | 52 747 | - |
| | 285 506 | 424 030 | 262 533 |

ml

Stockholm den 2 april 2012



Klas Weidstam
ordförande



Birgitta Andersson



Robert Larsson



Christer Rydén



Lena Scherman

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning
har avgivits den **10 maj 2012**.

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 2011.

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 2011 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 2011.

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. *mf*

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 10 maj 2012



Mariette Leopoldson
Auktoriserad revisor