



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smyrna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar garage (34,6% och gård (50%).

Styrelsen

| | | |
|------------------------------------|-----------|-------------|
| Bengt Erik Georg Tholin | Ledamot | |
| Pernilla Watson | Ledamot | |
| Erik Bror Adam Murray von Stedingk | Ledamot | |
| Heresh Zaremand | Ledamot | |
| Jan Ögren | Ledamot | |
| Claudia Fried | Suppleant | Har flyttat |
| Jan Arne Lennart Hård | Suppleant | |
| Hans Larsson | Suppleant | Har slutat |
| Ulf Stefan Nacksten | Suppleant | Har flyttat |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB
Camilla Mariette Arfsvik
Thomas Aveheim

Huvudansvarig revisor
Ordinarie Intern

Grant Thornton AB

Valberedning

Katarina Gullander Ekelund
Lilja Holm
Henrik Nerpin
Anna Steen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| 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

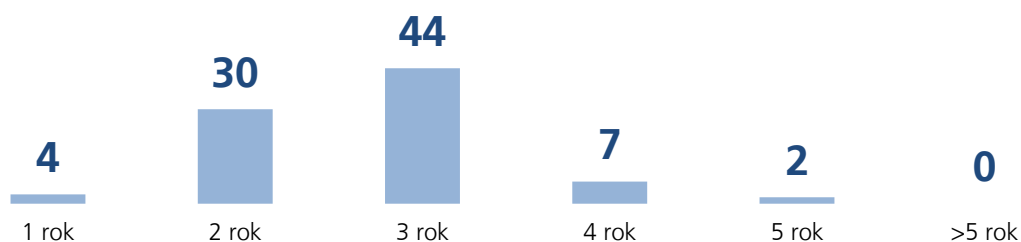
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 408 m², varav 7 358 m² utgör lägenhetsyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal/övernattningslägenhet

Tvättstuga

Kommentar

Ombildades under 2018 till att hyras ut till enskild medlem

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------|
| Andra kontroll balkonger | 2020 | |
| Byte av port/tvättstugebokningssystem | 2020 | Klart feb 2021 |
| OVK Besiktning | 2020 | 2020 |
| Renovering Hissar E | 2020 | A-D senare |
| Målning entréer och trapphus | 2020 | påbörjat innan ÅR2019 |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Byte port/tvättbokningssystem | 2020 | klart feb 2021 |
| Mindre renovering av gården | 2020 | |
| Renovering Hissar A-D | 2020 | enligt offert 2019 |
| VVC rensning och justering | 2020 | |
| Underhåll värmesystem | 2020-2024 | |
| Låssystem | 2021 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| KabelTV | ComHem AB |
| Lägenhets- & Garageförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Vatten, 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 | SVEFAB |
| Tvättmaskiner och torktumlare | Electrolux Laundry Systems |
| Snöskottning | PB Mark & Miljö AB |
| Sopphantering | Hans Andersson Recycling AB |
| Sopphantering | SUEZ Recycling AB |
| Port/Passage/Tvättbokningssystem | Dafo Security AB |
| Låssystem | Stockholms låsservice |
| Entrémattor | CWS AB |
| Vatten, värme och ventilation | Energisparkonsult AB |

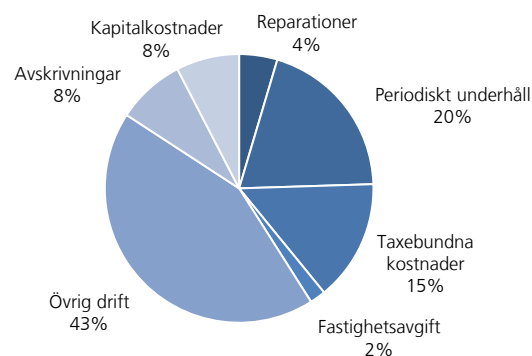
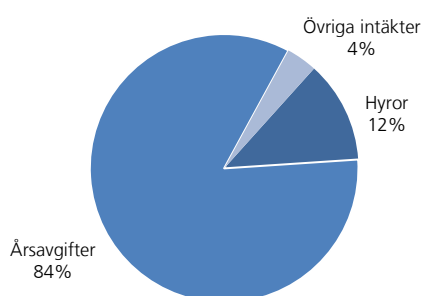
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen arbetar aktivt med att reducera kostnader och effektivisera fastighetens underhåll. Detta arbete har bedrivits under en flerårsperiod, vilket även medförde en avgiftssänkning under år 2020.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 6 723 277 | 6 083 014 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 696 925 | 7 141 545 |
| Finansiella intäkter | 272 | 20 699 |
| Minskning långa fordringar | 0 | 68 883 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 195 336 |
| | 6 697 197 | 7 426 463 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 6 100 704 | 4 564 984 |
| Finansiella kostnader | 550 497 | 670 837 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 262 204 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 400 000 | 1 400 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 9 549 | 150 379 |
| | 7 322 954 | 6 786 200 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 6 097 519 | 6 723 277 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -625 758 | 640 263 |

*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 1 429 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

Under räkenskapsåret 2020 har följande större händelser ägt rum

- Ett omfattande arbete med fastighetens VVC-system (Varmvatten cirkulation) har utförts. Syftet har varit att justera upp returvattentemperaturen i systemet så att den förhåller sig korrekt till de av Miljöförvaltningen satta gränsvärdena för dylika system. Då systemet är äldre och av en mer ovanlig variant har vi ännu inte lyckas nå de krävda värdena. Arbetet fortgår.
- Processen för omprövning avgälden inleddes under 2020 och fortsätter under 2021
- Vägg och tak i samtliga trapphus har målats om, med fantastiskt gott resultat.
- Renovering av hiss i trapphus E har utförts.
- Den gemensamma tvättstugan har renoverats.
- Under året har föreningen även genomfört en OVK-besiktning i samtliga lägenheter.
- Bytt till nytt Port/passage/tvättbokningssystem. Start dec 2020 - klart feb 2021

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 765 | 840 | 840 | 839 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 329 | 7 503 | 7 697 | 7 752 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 48 | 51 | 49 | 38 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 48 | 79 | 80 | 90 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 32 | 20 | 24 | 22 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 74 | 93 | 82 | 81 |
| Soliditet (%) | 48 | 48 | 47 | 46 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -549 | 1 332 | 750 | 337 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 448 | 6 900 | 6 830 | 6 623 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 358 m² bostäder och 50 m² lokaler.

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 | 3 931 633 | 500 000 | -26 250 | 3 457 883 |
| S:a bundet eget kapital | 48 931 633 | 500 000 | -26 250 | 48 457 883 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 2 485 441 | -500 000 | 1 357 760 | 1 627 681 |
| Årets resultat | -548 917 | -548 917 | -1 331 510 | 1 331 510 |
| S:a fritt eget kapital | 1 936 524 | -1 048 917 | 26 250 | 2 959 191 |
| S:a eget kapital | 50 868 157 | -548 917 | 0 | 51 417 074 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | -548 917 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 985 441 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -500 000 |
| summa balanserat resultat | 1 936 524 |

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

| |
|------------------|
| 1 440 946 |
| 3 377 470 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 447 765 | 6 900 270 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 249 160 | 241 275 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 696 925 | 7 141 545 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -5 676 311 | -4 223 166 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -294 293 | -218 551 |
| Personalkostnader | Not 6 | -130 100 | -123 267 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -594 913 | -594 913 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 695 617 | -5 159 896 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 308 | 1 981 649 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 272 | 20 699 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -550 497 | -670 837 |
| Summa finansiella poster | | -550 225 | -650 138 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -548 917 | 1 331 510 |
| ÅRETS RESULTAT | | -548 917 | 1 331 510 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,13 | 99 092 719 | 99 687 632 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 99 092 719 | 99 687 632 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 3 500 | 3 500 |
| Andra långfristiga fordringar | 266 291 | 266 291 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 269 791 | 269 791 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 99 362 511 | 99 957 424 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 246 160 | 10 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 4 614 346 | 5 202 495 |
| Summa kortfristiga fordringar | 4 860 506 | 5 202 505 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 1 532 805 | 1 554 360 |
| Summa kassa och bank | 1 532 805 | 1 554 360 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 6 393 311 | 6 756 865 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 105 755 822 | 106 714 288 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 45 000 000 | 45 000 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 3 931 633 | 3 457 883 |
| Summa bundet eget kapital | | 48 931 633 | 48 457 883 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 485 441 | 1 627 681 |
| Årets resultat | | -548 917 | 1 331 510 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 936 524 | 2 959 191 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 50 868 157 | 51 417 074 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 53 525 000 | 53 925 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 53 525 000 | 53 925 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 400 000 | 400 000 |
| Leverantörsskulder | | 239 688 | 251 912 |
| Skatteskulder | | 44 536 | 25 724 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 678 441 | 694 578 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 362 665 | 1 372 214 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 105 755 822 | 106 714 288 |

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 | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| 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

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 625 375 | 6 082 470 |
| Hyror lokaler | 32 400 | 32 400 |
| Hyror parkering | 19 080 | 35 312 |
| Hyror garage | 685 290 | 667 800 |
| Hyror förråd | 85 620 | 82 220 |
| Öresutjämning | 1 | 68 |
| | 6 447 765 | 6 900 270 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | 248 860 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 236 321 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 4 540 |
| Övriga intäkter | 300 | 414 |
| | 249 160 | 241 275 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 79 564 | 34 996 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 13 258 | 19 584 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 50 391 | 92 508 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 16 104 | 22 150 |
| | Snöröjning/sandning | 15 588 | 46 411 |
| | Städning entreprenad | 116 916 | 114 456 |
| | Städning enligt beställning | 121 450 | 21 600 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 18 474 | 18 122 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 63 750 | 0 |
| | Hissbesiktning | 11 433 | 31 205 |
| | Myndighetstillsyn | 13 640 | 5 310 |
| | Gemensamma utrymmen | 40 467 | 2 479 |
| | Gård | 5 241 | 8 689 |
| | Serviceavtal | 10 950 | 23 803 |
| | Förbrukningsmateriel | 13 499 | 7 890 |
| | Störningsjour och larm | 1 738 | 6 005 |
| | | 592 463 | 455 208 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 15 321 | 21 876 |
| | Källare | 2 485 | 0 |
| | Entré/trapphus | 6 197 | 76 202 |
| | Lås | 33 265 | 5 656 |
| | VVS | 50 240 | 67 245 |
| | Ventilation | 32 715 | 0 |
| | Elinstallationer | 15 319 | 51 007 |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0 | 3 281 |
| | Hiss | 110 877 | 140 117 |
| | Mark/gård/utemiljö | 68 472 | 0 |
| | | 334 891 | 365 384 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 616 174 | 0 |
| | Tvättstuga | 48 011 | 0 |
| | VVS | 247 850 | 26 250 |
| | Värmeanläggning | 241 723 | 0 |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 181 438 | 0 |
| | Hiss | 105 750 | 0 |
| | | 1 440 946 | 26 250 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 352 320 | 370 596 |
| | Värme | 357 548 | 571 186 |
| | Vatten | 233 400 | 144 461 |
| | Sophämtning/renhållning | 89 981 | 83 440 |
| | Grovsopor | 25 824 | 0 |
| | | 1 059 072 | 1 169 683 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 84 199 | 84 389 |
| | Tomträttsavgäld | 1 900 000 | 1 900 000 |
| | Samfällighetsavgift | 116 004 | 78 288 |
| | Kabel-TV | 12 172 | 11 925 |
| | | 2 112 375 | 2 074 602 |
| | Fastighetskatt/Kommunal avgift | 136 563 | 132 039 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 5 676 311 | 4 223 166 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 6 433 | 3 057 |
| | Tele- och datakommunikation | 8 546 | 11 023 |
| | Juridiska åtgärder | 33 823 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 700 | 2 550 |
| | Hysesförluster | 0 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 33 750 | 32 563 |
| | Föreningskostnader | 16 027 | 6 311 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 843 | 3 740 |
| | Förvaltningsarvode | 98 472 | 96 952 |
| | Administration | 43 409 | 27 335 |
| | Konsultarvode | 37 506 | 22 417 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 451 |
| | Föreningsavgifter | 5 184 | 5 142 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 150 | 7 010 |
| | | 294 293 | 218 551 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internervisor | 99 000 | 93 800 |
| | Sociala kostnader | 31 100 | 29 467 |
| | | 130 100 | 123 267 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 585 708 | 585 708 |
| | Förbättringar | 9 205 | 9 205 |
| | | 594 913 | 594 913 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | 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 | -17 766 668 | -17 171 755 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -594 913 | -594 913 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -18 361 581 | -17 766 668 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 99 092 719 | 99 687 632 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 6 128 000 | 6 128 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 186 696 000 | 186 696 000 |
| | | 192 824 000 | 192 824 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 191 600 000 | 191 600 000 |
| | Lokaler | 1 224 000 | 1 224 000 |
| | | 192 824 000 | 192 824 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 3 500 | 3 500 |
| | | 3 500 | 3 500 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 49 632 | 33 578 |
| | Klientmedel hos SBC | 4 564 714 | 5 168 917 |
| | | 4 614 346 | 5 202 495 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Vid årets början | 3 457 883 | 3 399 122 |
| | Reservering enligt stadgar | 500 000 | 500 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -26 250 | -441 239 |
| | Vid årets slut | 3 931 633 | 3 457 883 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| SEB | 0,490 % | 10 850 000 | 10 850 000 | 2023-12-28 |
| SEB | 1,400 % | 10 875 000 | 10 875 000 | 2021-12-28 |
| SEB | 0,320 % | 8 900 000 | 9 100 000 | 2021-12-28 |
| SEB | 0,650 % | 5 750 000 | 5 850 000 | 2021-05-28 |
| SEB | 1,090 % | 9 850 000 | 9 950 000 | 2024-12-28 |
| SEB | 0,380 % | 7 700 000 | 7 700 000 | 2021-12-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 53 925 000 | 54 325 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -400 000 | -400 000 | |
| | | 53 525 000 | 53 925 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 925 000 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 76 355 000 | 76 355 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 93 900 | 93 900 |
| | Sociala avgifter | 29 503 | 29 503 |
| | Ränta | 22 997 | 37 677 |
| | Avgifter och hyror | 532 041 | 533 498 |
| | Garagekostnader | 0 | 0 |
| | Internrevisor | 0 | 0 |
| | Lås | 0 | 0 |
| | | 678 441 | 694 578 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Processen gällande avgäldsomprövning fortsätter under 2021.
- Arbetet med VVC-systemet fortsätter under 2021.
- Renovering av kvarstående hissar i fastigheten (A, B och D).
- Färdigställande av Port/passage/tvättbokningssystem. klart feb 2021
- Byte av låssystem hela fastigheten, ej lgh

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Bengt Erik Georg Tholin
Ledamot

Pernilla Watson
Ledamot

Erik Bror Adam Murray von Stedingk
Ledamot

Heresh Zaremand
Ledamot

Jan Ögren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Mariette Arfsvik
Extern revisor

Thomas Aveheim
Intern revisor

Verification

| | |
|----------------|------------------------|
| Transaction ID | SJ7t5dfOu-r1xXY5uMuu |
| Document | ÅR 2020 Brf Smyrna.pdf |
| Pages | 16 |
| Sent by | Mariette Arfsvik |

Signing parties

| | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--------------|------------------------|
| Bengt Tholin | bengt.tholin@brfsmyrna.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Pernilla Watson | pernilla.watson@brfsmyrna.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Erik von Stedingk | erik.von.stedingk@brfsmyrna.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Heresh Zaremand | heresh.zaremand@brfsmyrna.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Jan Ögren | jan.ogren@brfsmyrna.se | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Mariette Arfsvik | mariette.arfsvik@se.gt.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |
| Thomas Aveheim | t.aveheim@hotmail.com | Action: Sign | Method: Swedish BankID |

Activity log

E-mail invitation sent to pernilla.watson@brfsmyrna.se

2021-05-07 10:35:58 CEST,

E-mail invitation sent to heresh.zaremand@brfsmyrna.se

2021-05-07 10:35:58 CEST,

E-mail invitation sent to bengt.tholin@brfsmyrna.se

2021-05-07 10:35:58 CEST,

E-mail invitation sent to jan.ogren@brfsmyrna.se

2021-05-07 10:35:58 CEST,

E-mail invitation sent to erik.von.stedingk@brfsmyrna.se

2021-05-07 10:35:58 CEST,

E-mail invitation sent to mariette.arfsvik@se.gt.com

2021-05-07 10:35:58 CEST,

E-mail invitation sent to t.aveheim@hotmail.com

2021-05-07 10:35:58 CEST,

Clicked invitation link Erik von Stedingk

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-05-07 10:37:31 CEST,IP address: 82.183.30.87

Document viewed by Erik von Stedingk

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-05-07 10:37:32 CEST,IP address: 82.183.30.87

Document signed by ERIK VON STEDINGK

Birth date: 1968/03/10,2021-05-07 10:38:07 CEST,



Clicked invitation link Pernilla Watson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-07 14:27:01 CEST,IP address: 82.183.30.90

Document viewed by Pernilla Watson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-07 14:27:02 CEST,IP address: 82.183.30.90

Document signed by PERNILLA WATSON

Birth date: 1960/09/08,2021-05-07 14:27:42 CEST,

Clicked invitation link Heresh Zaremand

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:88.0) Gecko/20100101 Firefox/88.0,2021-05-07 15:11:53 CEST,IP address: 82.183.30.89

Document signed by HERESH ZAREMAND

Birth date: 1979/09/23,2021-05-07 15:12:31 CEST,

Clicked invitation link Jan Ögren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-07 16:00:31 CEST,IP address: 82.183.30.119

Document viewed by Jan Ögren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-07 16:00:32 CEST,IP address: 82.183.30.119

Document signed by JAN ÖGREN FJELLESTAD

Birth date: 1963/01/09,2021-05-07 16:06:13 CEST,

Clicked invitation link Bengt Tholin

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; J9210) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-07 16:30:03 CEST,IP address: 82.183.30.99

Document viewed by Bengt Tholin

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; J9210) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-07 16:30:03 CEST,IP address: 82.183.30.99

Document signed by BENGT THOLIN

Birth date: 1961/05/21,2021-05-07 16:30:56 CEST,

Clicked invitation link Mariette Arfsvik

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36 Edg/89.0.774.77,2021-05-07 16:43:36 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by Mariette Arfsvik

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36 Edg/89.0.774.77,2021-05-07 16:43:36 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Camilla Mariette Arfsvik

Birth date: 1973/12/17,2021-05-07 16:43:56 CEST,

E-mail invitation sent to t.aveheim@hotmail.com

2021-05-07 16:47:23 CEST,

E-mail invitation sent to t.aveheim@hotmail.com

2021-05-07 19:21:35 CEST,

E-mail invitation sent to t.aveheim@hotmail.com

2021-05-07 22:05:35 CEST,

E-mail invitation sent to t.aveheim@hotmail.com

2021-05-07 22:05:45 CEST,

Clicked invitation link Thomas Aveheim

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36
Edg/90.0.818.51,2021-05-07 22:32:45 CEST,IP address: 81.237.165.196

Document viewed by Thomas Aveheim

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36
Edg/90.0.818.51,2021-05-07 22:32:46 CEST,IP address: 81.237.165.196

Document signed by THOMAS AVEHEIM

Birth date: 1949/07/12,2021-05-07 22:34:27 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

