



Kallelse och dagordning för ordinarie årsstämma Brf Smyrna 2024

Datum: Måndag 13 maj 2024

Tid: kl. 19.00

Plats: Biz Apartments rum Kaknäs/Magasinet, Sandhamnsgatan 67

Den som önskar delta på mötet digitalt i stället för att komma till möteslokalen ska senast den 12 maj skicka ett e-brev om detta till info@brfsmyrna.se.

Styrelsen kommer då skicka en länk för uppkoppling via Microsoft Teams app. Medlemmen ansvarar själv för att installera Teams på sin dator/mobil/läsplatta och testa att appen och länken fungerar i god tid innan mötet startar.

Årsredovisningen finns att få digitalt, kontakta styrelsen för mer info så får ni denna via mail: info@brfsmyrna.se

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av protokollförare.
5. Val av två (2) justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragande av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter (se valberedningens förslag).
15. Val av revisorer och revisorssuppleant (internrevisor).
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningen anmält ärende som kommit in innan deadline.
 1. Fråga från Hans Larsson angående kontroll av köpare/medlemskap
 2. Fråga från Hans Larsson om föreningens redovisning nya årsredovisningsregler följs
18. Mötets avslutande.

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smyrna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smyrna 5	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet är i rättslig process. Se Övriga uppgifter nedan.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1993

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 7 240 kvm och 1 lokal om 22 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 340 kvm. Totalytan inkluderar uthyrda förråd och garageplatser.

Styrelsens sammansättning

Bengt Tholin	Ordförande
Heresh Zaremand	Styrelseledamot
Per Gunnar Lindwall	Styrelseledamot
Pernilla Watson	Styrelseledamot
Richard Nils Einar Stenbeck	Styrelseledamot
Anna Charlotte Schou Zibell	Suppleant
Christian Strååt	Suppleant
Lena Guldevall	Suppleant
Jesper Greitz	Suppleant (tom 2024-01-05)

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie ledamöter.

Revisorer

Daniel Bohlin Auktoriserad revisor Advertus Revision
Mia Inger Brittmarie Frick Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-13. Fortsättning på ordinarie stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Hissarna i samtliga trappuppgångar har moderniserats under slutet av 2023.

Planerade underhåll

2025 ● Byte av undercentral
 Byte av stamventiler
 Byte av värmepump

2024 ● Stamspolning
 Byte av ackumulator tank

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smyrna GA:1, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen förvaltar två saker: 1 - Markplanen mellan fastigheterna Smyrna 2 och 5, där ansvars- och kostnadsfördelningen är 50%/50%. 2 - Garageplatser under markplan, där ansvars- och kostnads- och garageplatsfördelningen är 63,6%/36,4%. Brf Smyrnas andel är 36,4%. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Generella kostnadsökningar i form av högre låneräntor och ökade driftkostnader (vatten, värme, sophämtning m.m.) har påverkat föreningen men den avgiftshöjning som infördes under hösten har varit till följd av Hovrättens dom i tomträttsmålet som föreningen driver. Höjningen gjordes för att redan nu anpassa ekonomin till påföljden av domen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10% och 2023-09-01 med 45%.

Förändringar i avtal

Föreningen har i samband med moderniseringen av hissarna även sagt upp avtalet med Schindler Hiss AB för att teckna ett drift avtal med S:t Erik Hiss AB, som också utförde moderniseringsprojektet.

Övriga uppgifter

Verksamhetsåret 2023 har präglats av den pågående tomträttsprocessen och de förlikningsförsök som har gjorts med Statens Fastighetsverk. Styrelsen har haft som mål att förlika på så pass bra villkor som möjligt, villkor som medför långsiktighet och förutsägbarhet. Parallellt har styrelsen haft inställningen att driva målet så långt som möjligt om långsiktighet och förutsägbarhet inte kunde nås via förlikning med motparten. Detta ledde till att föreningen förde sin talan i Hovrätten men förlorade, varför styrelsen också valde att överklaga Hovrättens dom till Högsta domstolen. I december 2023 meddelade HD att man beviljat föreningen prövningstillstånd.

Om HD skulle följa Hovrättens dom i tomträttsprocessen, innebär det en väsentligt negativ påverkan på föreningens resultat. Avgifterna är däremot redan anpassade till utfallet i hovrätten, vilket då innebär att nuvarande avgiftsnivåer kvarstår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 360 956	6 621 421	5 978 462	6 447 765
Resultat efter fin. poster	-3 480 558	-136 979	-2 259 841	-548 917
Soliditet (%)	44	47	47	48
Yttre fond	5 860 799	4 154 687	2 990 687	3 931 633
Taxeringsvärde	388 000 000	388 000 000	192 824 000	192 824 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 018	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 303	7 324	7 393	7 448
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 340	6 358	6 418	6 466
Sparande per kvm totalyta, kr	-281	70	-67	178
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	78	38	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	70	81	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	26	24	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	174	144	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,17	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet kommer har följande orsaker:

- 1 - Oförutsett höga kostnader för hissreparationer under lite mer än första halvan av 2023.
- 2 - Modernisering av samtliga hissar (till följd av det plötsliga reparationsbehovet).
- 3 - En stor del av det negativa resultatet beror på att det skett en reservering på 3 130 024 kr för potentiell retroaktiv höjning av tomträttsavgälden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	45 000 000	-	-	45 000 000
Fond, yttre underhåll	4 154 687	-125 616	1 831 728	5 860 799
Balanserat resultat	-546 370	-11 363	-1 831 728	-2 389 461
Årets resultat	-136 979	136 979	-3 480 558	-3 480 558
Eget kapital	48 471 338	0	-3 480 558	44 990 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-557 733
Årets resultat	-3 480 558
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 831 728
Totalt	-5 870 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	540 159
Balanseras i ny räkning	-5 329 860

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 360 956	6 621 421
Övriga rörelseintäkter	3	107 214	430 927
Summa rörelseintäkter		8 468 170	7 052 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 122 542	-5 424 033
Övriga externa kostnader	9	-985 607	-533 537
Personalkostnader	10	-142 293	-126 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 900	-594 913
Summa rörelsekostnader		-10 845 342	-6 679 309
RÖRELSERESULTAT		-2 377 172	373 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 598	5 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 161 984	-515 037
Summa finansiella poster		-1 103 386	-510 017
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 480 558	-136 979
ÅRETS RESULTAT		-3 480 558	-136 979

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	97 307 994	97 902 894
Summa materiella anläggningstillgångar		97 307 994	97 902 894
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar	14	0	266 291
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	269 791
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 311 494	98 172 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80 396	96 356
Övriga fordringar	15	3 791 567	2 715 612
Summa kortfristiga fordringar		3 871 963	2 811 968
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 595 011	1 517 680
Summa kassa och bank		1 595 011	1 517 680
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 466 974	4 329 649
SUMMA TILLGÅNGAR		102 778 468	102 502 334

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 000 000	45 000 000
Fond för yttre underhåll		5 860 799	4 154 687
Summa bundet eget kapital		50 860 799	49 154 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 389 461	-546 370
Årets resultat		-3 480 558	-136 979
Summa fritt eget kapital		-5 870 019	-683 349
SUMMA EGET KAPITAL		44 990 780	48 471 338
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 750 000	52 625 000
Summa långfristiga skulder		10 750 000	52 625 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 125 000	400 000
Leverantörsskulder		663 918	240 931
Skatteskulder		5 110	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 243 660	765 065
Summa kortfristiga skulder		47 037 688	1 405 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 778 468	102 502 334

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 377 172	373 038
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	594 900	594 913
	-1 782 272	967 951
Erhållen ränta	58 598	5 019
Erlagd ränta	-1 147 521	-493 206
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 871 195	479 765
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 903	-80 158
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 892 229	-548 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 036 937	-149 191
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	266 291	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	266 291	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 153 228	-649 191
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 186 435	4 835 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 339 663	4 186 435

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smyrna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 372 668	5 751 736
Hysesintäkter lokaler	32 600	20 650
Hysesintäkter garage	859 393	747 698
Hysesintäkter p-plats	0	4 770
Hysesintäkter förråd	82 943	76 410
El	2 246	0
Dröjsmålsränta	488	0
Pantsättningsavgift	4 158	20 045
Överlåtelseavgift	6 460	0
Öres- och kronutjämning	0	113
Summa	8 360 956	6 621 421

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	50 023	69 188
Elstöd	92 239	0
Övriga intäkter	-35 048	39 243
Försäkringsersättning	0	322 496
Summa	107 214	430 927

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	35 185	31 614
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 260	16 704
Fastighetsskötsel gård enl avtal	107 496	101 584
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 375	20 416
Larm och bevakning	0	32 970
Städning enligt avtal	51 840	99 643
Hissbesiktning	11 846	24 148
Brandskydd	0	7 056
Myndighetstillsyn	5 200	6 300
Gårdkostnader	8 312	5 423
Gemensamma utrymmen	1 875	5 573
Snöröjning/sandning	116 469	75 601
Serviceavtal	54 364	55 598
Mattvätt/Hyrmattor	30 285	42 714
Fordon	0	199
Förbrukningsmaterial	27 924	17 805
Summa	478 430	543 347

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	48 643
Tvättstuga	1 838	8 166
Trapphus/port/entr	2 724	7 227
Dörrar och lås/porttele	9 885	11 948
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 930
VVS	94 471	27 667
Värmeanläggning/undercentral	52 604	2 916
Ventilation	53 513	8 288
Elinstallationer	14 207	2 139
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	671
Hissar	297 037	170 429
Tak	0	31 420
Fönster	1 705	0
Mark/gård/utemiljö	0	18 481
Garage/parkering	0	54 632
Vattenskada	0	395 408
Skador/klotter/skadegörelse	0	32 877
Summa	527 984	824 842

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Vind	0	1 313
VVS	0	124 303
Elinstallationer	112 478	0
Hiss	427 681	0
Summa	540 159	125 616

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	369 853	647 312
Uppvärmning	1 212 886	587 203
Vatten	271 016	216 791
Sophämtning/renhållning	151 908	162 749
Grovsopor	47 997	938
Summa	2 053 660	1 614 993

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	99 551	89 631
Tomträttsavgäld	5 030 024	2 021 250
Kabel-TV	14 136	12 955
Bredband	21 420	3 911
Samfällighetsavgifter	218 936	55 335
Fastighetsskatt	138 243	132 153
Summa	5 522 310	2 315 235

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 975	2 501
Tele- och datakommunikation	28 162	22 130
Juridiska åtgärder	451 975	170 625
Inkassokostnader	3 967	5 634
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	38 125	36 650
Fritids och trivselkostnader	1 193	2 728
Föreningskostnader	29 556	17 876
Studieverksamhet	0	914
Förvaltningsarvode enl avtal	82 936	102 830
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Administration	35 696	44 895
Konsultkostnader	284 619	117 484
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	7 330	7 330
Föreningsavgifter	5 730	1 250
Summa	985 607	533 537

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	107 000	91 600
Revisionsarvode arvoderad	5 850	5 850
Arbetsgivaravgifter	29 443	29 376
Summa	142 293	126 826

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 161 896	511 858
Dröjsmålsränta	88	0
Övriga räntekostnader	0	3 179
Summa	1 161 984	515 037

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 454 300	117 454 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 454 300	117 454 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 551 406	-18 956 494
Årets avskrivning	-594 900	-594 913
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 146 306	-19 551 406
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 307 994	97 902 894
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 000 000	142 000 000
Taxeringsvärde mark	246 000 000	246 000 000
Summa	388 000 000	388 000 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Anslutningslån fjärrvärme	0	266 291
Summa	0	266 291

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46 915	45 878
Skattefordringar	0	980
Klientmedel	0	1 614 026
Transaktionskonto	2 676 478	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	3 791 567	2 715 612

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-12-28	1,09 %	9 600 000	9 650 000
SEB	2024-11-28	4,62 %	8 450 000	8 500 000
SEB	2024-05-28	4,75 %	5 525 000	5 550 000
SEB	2024-12-28	4,59 %	7 700 000	7 700 000
SEB	2024-12-28	4,13 %	10 850 000	10 850 000
SEB	2026-12-28	1,09 %	10 750 000	10 775 000
Summa			52 875 000	53 025 000
Varav kortfristig del			42 125 000	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 875 000 kr baserat på dagens amorteringsnivå. Den kan dock komma att ändras.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	3 168 429	0
Uppl kostn räntor	57 865	43 402
Uppl kostnad arvoden	110 000	110 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 562	34 562
Förutbet hyror/avgifter	872 804	577 101
Summa	4 243 660	765 065

Av de upplupna kostnaderna avser 3 130 024 kr reservering för potentiell retroaktiv höjning av tomträttsavgälden.

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	76 355 000	76 355 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Bengt Tholin
Ordförande

Heresh Zaremand
Styrelseledamot

Per Gunnar Lindwall
Styrelseledamot

Pernilla Watson
Styrelseledamot

Richard Nils Einar Stenbeck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Advertus Revision
Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Mia Inger Brittmarie Frick
Internrevisor

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers



Richard Nils Einar Stenbeck
Ledamot
5ZTWelSTo8u4mv7tYaDxhg

2024-04-29 11:35:18Z



PERNILLA WATSON
Ledamot
QSKQt3oRmWIPtrJLdb2t9w

2024-04-29 11:53:38Z



Per Gunnar Lindwall
Ledamot
hhk5Qegb8ilH/TmGFUideg

2024-04-29 12:05:27Z



HERESH ZAREMAND
Ledamot
6zRf9btz2hOBTmrobPrq5g

2024-04-29 12:36:51Z



BENGT THOLIN
Ordförande
hS2NjinHraWQlvsA89w3IQ

2024-04-29 13:39:36Z



Mia Inger Brittmarie Frick
Internrevisor
uRCPXV+6SJgu/gGAFHTTwa

2024-04-29 14:45:16Z



DANIEL BOHLIN
Auktoriserad Revisor
dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A

2024-04-29 19:25:59Z



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Documents in the transaction

Brf Smyrna, 716426-2763 -årsredovisning 2023.pdf SHA256: d08053fff17bb9241ede129b94a3631fc113865e0b61be220b9adba926706fc1

Distribuerat av Mäklarsamfundet i Sverige AB -
Addo Sign identification number: d3f49fa8-3ec0-4422-a0d9-403733bbbf69



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document

The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smyrna i Solna för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamheten på det föreningen skriver i förvaltningsberättelsen under övriga uppgifter. Där det beskrivs att föreningen driver en tomtrattsprocess som har fått prövningsrätt i HD. Jag vill poängtera att om föreningen får en dom i HD som följer Hovrättens tidigare dom så kommer det leda till en negativ påverkan på föreningens resultat, vilket i sin tur med största sannolikhet kommer leda till högre avgifter för föreningens medlemmar.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Intern revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smyrna i Solna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Revisorn har inte erhållit materialet i den tid som krävs för att kunna avge revisionsberättelse till styrelsen tre veckor innan föreningsstämma, vilket anges i 35§ i föreningens stadgar. Detta strider mot föreningens stadgar och därmed även mot lag om ekonomiska föreningar 8 kap 36 §. Styrelsens brott mot stadgarna har inte lett till någon ekonomisk skada för föreningen.

Bromma den

Stockholm den

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Mia Frick
Intern revisor

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers



Mia Inger Brittmarie Frick
Internrevisor
uRCPXV+6SJgu/gGAFHTTWA

2024-04-29 17:39:37Z



DANIEL BOHLIN
Auktoriserad Revisor
dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A

2024-04-29 19:22:50Z

Documents in the transaction

Revisionsberättelse 2023 Brf Smyrna.pdf

SHA256: a19269384768130bca80be55e8ef7dc40bc8e2c0a9756b9d71f3465801ae6768

Distribution av Måklarsamfundet i Sverige AB - Addo Sign identification number: 2ce9be81-97e5-472b-a30a-799c1df1dba6



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

Ingivna motioner till styrelsen i Brf Smyrna inför förestående föreningsstämma 2024-05-13

1. Den sedan lång tid tillbaka pågående kriminaliteten i Sverige med dödliga skjutningar och annan våldsbrottslighet i framförallt s.k. särskilt utsatta områden kan antas påverka i viss mån även boende i bostadsrättsföreningar i områden i dagsläget i huvudsak förskonade från sådan aktivitet.

Enligt 2 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) framgår att frågan om att anta en medlem i en bostadsrättsförening avgörs av föreningens styrelse med iakttagande av de villkor för medlemskap som anges i föreningens stadgar och bestämmelserna i detta kapitel.

Ur rättspraxis går att utläsa att det är den sökandes förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser gentemot bostadsrättsföreningen som huvudsakligen ska ligga till grund för bedömningen. Ett visst utrymme för bedömning av den sökandes personliga kvalifikationer finns dock, även om detta ska användas med varsamhet.

Fråga uppkommer nu i vad mån styrelsen på något sätt aktivt arbetar - enligt med gällande lagstiftning och praxis - i syfte motverka att olämpliga personer (eller företag) beviljas medlemskap i vår bostadsrättsförening. Frågan kan i förlängningen även beröra andrahandsuthyrning av bostad och de aspekter som ska iakttas där.

2. När det gäller redovisningen av bostadsrättsföreningars ekonomi ska enligt ny lagstiftning numera i årsredovisningen ingå fem (5) nyckeltal, bl.a. föreningens skuld och räntekänsligheten. Utgår från att detta kommer att redovisas i årsredovisningen inför inför kommande årsstämma.

Stockholm 2024-04 14


Hans Larsson

Uppgång A, lägenhetsnr 1501

Styrelsens svar på motionerna

1. Fråga/Motion från Hans Larsson angående rutiner/förfarande och godkännande av nya medlemmar/köpare samt 2:a handsuthyrning.

Svar från styrelsen:

Redovisning av nuvarande rutiner sköts av flera parter innan godkännande av nya medlemmar sker.

- Kontroller görs av berörd bank, förutsättning för att få lån, betalning
- Kreditupplysning görs av SBC tas på alla, kontrollerar så att inga betalningsanmärkningar finns samt har en god ekonomi
- Kontroll görs genom sökning på nätet av ansvarig i styrelsen

Angående 2:a handsuthyrning:

- Det är alltid lägenhetsinnehavaren ansvar att säkerställa hyresgästen. Kontroller mm
- Alla uppgifter på registreras först på i SBC som vi sedan får avisering via portalen.
- Styrelsen kontrollerar att allt ser ok ut och godkänner
- Lägenhetsinnehavaren har fullständigt ansvar gentemot föreningen.

2. Fråga/Motion från Hans Larsson angående nya redovisningsregler för årsredovisning.

Svar från styrelsen:

All aktuell information finns i Årsredovisningen