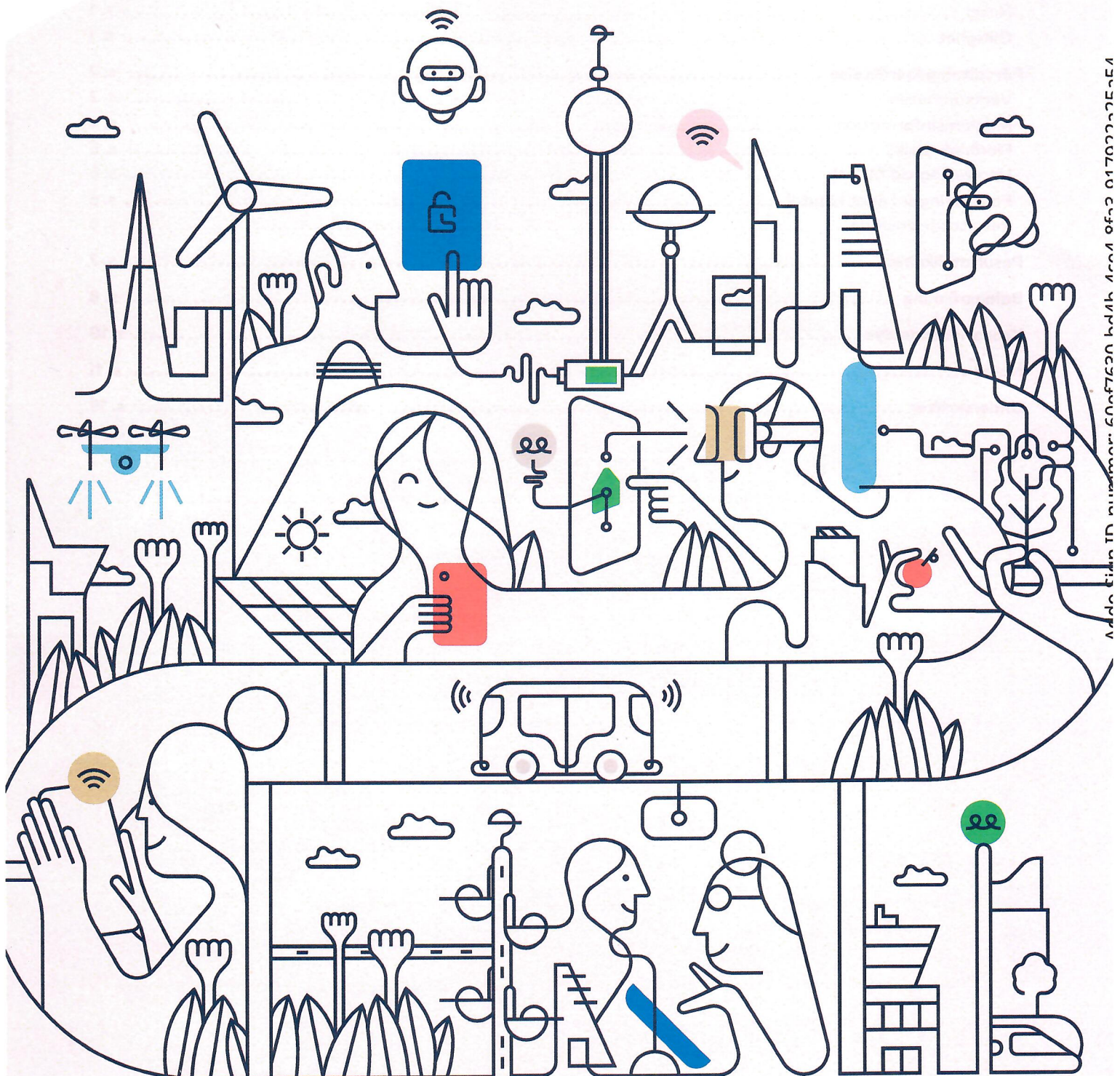




Välkommen till årsredovisningen för Brf Smyrna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

ADDON C:\an\td\nummer\606f7630\606f7630\17037775-154

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

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 8340 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Watson	Ordförande
Jonas Östlund	Vice Ordförande
Bengt Tholin	Styrelseledamot
Christian Strååt	Styrelseledamot
Heresh Zaremand	Styrelseledamot
Anna Charlotte Schou Zibell	Suppleant
Anna-Karin Lindblad	Suppleant
Ida Walleby	Suppleant
Lena Guldevall	Suppleant

Valberedning

Lars-Gunnar Larsson (Sammankallande)
Estella Corbellini, Markus Rahmström

ADDA SIAN IN NUMMER: 60067620 bddab Area 06-3 017077-75-2-51

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelsemedlemmar

Revisorer

Daniel Bohlin Revisor
Patrik Jonsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK besiktning
Undercentral för värme, vatten, ventilation samt styrsystem

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Svefab

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Smyrna 2 & 5, med en andel på 50%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar innergården, där föreningen har 50% av andelarna, samt garaget, där föreningen har 36,4% av andelarna. .

Övrig verksamhetsinformation

Underhåll enl. plan för 2025

-Ovk besiktning kommer utföras under kvartal 2

-Enl underhållsplan att modernisera/förbättra vår undercentral för värme, vatten och ventilation.

Vi kommer bla att investera i nya pumpar, ventiler, övrig utrustning samt fläktar för återvinning samt styrsystem vilket gör att vi får en bättre ekonomisk verkningsgrad för framtiden.

Det kommer under våren 2025 tas i offerter på anläggningsdelar samt ev. en projektledare iom att det är ett komplext arbete. Vi hoppas under sommaren 2025 påbörja arbetet innan vintern och bästa fall vara vara klar innan året slut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har lagt om 4 lån under räkenskapsåret, även om ett av föreningens lån har gått från en lågränta till ett med högre, har föreningens genomsnittsränta sjunkit under året.

ADDA SIAN ID NUMMARE: 6067630 hdd/h 1rcd 0f33 01703335554

Ekonomisk utveckling och resultat

Föreningens ekonomiska resultat för året är stabilt, trots att inga ytterligare avgiftshöjningar har genomförts och den pågående tvisten fortfarande är en osäker faktor. Föreningens intäkter och kostnader har varit i linje med budgeterade nivåer. Styrelsen har, i enlighet med föregående års beslut, fortsatt att arbeta med att hålla kostnaderna under kontroll, och föreningen har fortsatt att avsätta medel till underhåll och långsiktigt sparande.

Framtida förväntningar

Sammanfattningsvis har BRF Smyrna haft ett stabilt år 2024, där föreningens ekonomi har hållit sig inom ramen för förväntningarna. Den pågående tvisten om tomträtten är fortsatt en osäker faktor, men föreningen är väl förberedd för det kommande rättsliga avgörandet under 2025. Styrelsen fortsätter sitt arbete med att förvalta föreningens tillgångar och upprätthålla en god förvaltning, och ser positivt på framtiden, trots de utmaningar som tvisten innebär.

Övriga uppgifter

Underhåll och investeringar

Under 2024 har föreningen genomfört ett antal planerade underhållsåtgärder för att säkerställa fastighetens skick. Större investering har lagts på att bygga om hissar i alla trapphus under året, föreningen har fortsatt att förbereda framtida renoveringsbehov och avsatt medel för detta ändamål.

BRF Smyrna har under 2024 fortsatt sin verksamhet med fokus på förvaltning och underhåll av fastigheten. Under året har föreningen arbetat med att säkerställa en stabil drift och en god ekonomisk förvaltning för medlemmarna, samtidigt som föreningens långsiktiga mål om att värna om fastighetens värde har stått i centrum.

Tvist om tomträtt

Föreningen har under året fortsatt att vara part i en pågående tvist gällande tomträttsavtalet. Denna tvist har inte föranlett några direkta förändringar eller åtgärder under 2024, då förhandlingar och rättsliga processer varit på paus under året. Föreningen har dock fortsatt att avsätta tid och resurser för att hantera ärendet, och styrelsen har noga följt utvecklingen. Det är föreningens bedömning att den rättsliga processen kommer att nå en lösning under första halvåret 2025. En dom förväntas då komma, och styrelsen har vidtagit åtgärder för att säkerställa att föreningens ekonomi säkerställs och att föreningens drift inte påverkas negativt oavsett utfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 737 594	8 360 956	6 621 421	5 978 462
Resultat efter fin. poster	-6 075 679	-3 480 558	-136 979	-2 259 841
Soliditet (%)	38	44	47	47
Yttre fond	7 155 640	5 860 799	4 154 687	2 990 687
Taxeringsvärde	-	388 000 000	388 000 000	192 824 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 321	1 018	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	87,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 300	7 303	7 324	7 393
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 337	6 340	6 358	6 418
Sparande per kvm totalyta, kr	-430	-281	70	-67
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	44	78	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	145	70	81
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	32	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	222	174	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	2,19	-	-
Räntekänslighet (%)	5,53	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.

Adda Ciar ID nummer: 6067630 kdmh 1001 0623 01707775254

Upplysning vid förlust

Under slutet av 2023 genomförde föreningen en hissrenovering, denna kostnad påverkar resultat i 2024. Vidare är en viss del av den tomträttsavgäld som redovisas i resultaträkningen en upplupen kostnad under not 17, då föreningen inväntar domslut från Högsta domstolen. Om utfallet i Högsta domstolen blir till föreningens fördel, kommer denna post att justeras och bokas bort under 2025 när den faktiska tomträttsavgälden fastställts.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	45 000 000	-	-	45 000 000
Fond, yttre underhåll	5 860 799	-540 159	1 835 000	7 155 640
Balanserat resultat	-2 389 461	-2 940 399	-1 835 000	-7 164 860
Årets resultat	-3 480 558	3 480 558	-6 075 679	-6 075 679
Eget kapital	44 990 780	0	-6 075 679	38 915 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 329 860
Årets resultat	-6 075 679
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 835 000
Totalt	-13 240 539
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 896 703
Balanseras i ny räkning	-11 343 836

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

År 2024-12-31

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 737 594	8 360 956
Övriga rörelseintäkter	3	9 425	107 214
Summa rörelseintäkter		10 747 019	8 468 170
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-14 054 657	-9 122 542
Övriga externa kostnader	9	-460 201	-985 607
Personalkostnader	10	-128 898	-142 293
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 900	-594 900
Summa rörelsekostnader		-15 238 656	-10 845 342
RÖRELSERESULTAT		-4 491 637	-2 377 172
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 268	58 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 628 310	-1 161 984
Summa finansiella poster		-1 584 042	-1 103 386
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 075 679	-3 480 558
ÅRETS RESULTAT		-6 075 679	-3 480 558

adda cian ID nummer: 20077220 kddk 1001 0503 017077725-54

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16, 18	96 713 094	97 307 994
Summa materiella anläggningstillgångar		96 713 094	97 307 994
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 716 594	97 311 494
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79 933	80 396
Övriga fordringar	14	5 182 350	3 791 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 261	0
Summa kortfristiga fordringar		5 310 544	3 871 963
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 612 462	1 595 011
Summa kassa och bank		1 612 462	1 595 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 923 006	5 466 974
SUMMA TILLGÅNGAR		103 639 600	102 778 468

År 2024-12-31 tillgångar: 103 639 600, skulder: 102 778 468, eget kapital: 102 778 468

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 000 000	45 000 000
Fond för yttre underhåll		7 155 640	5 860 799
Summa bundet eget kapital		52 155 640	50 860 799
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 164 860	-2 389 461
Årets resultat		-6 075 679	-3 480 558
Summa fritt eget kapital		-13 240 539	-5 870 019
SUMMA EGET KAPITAL		38 915 101	44 990 780
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 725 000	10 750 000
Summa långfristiga skulder		10 725 000	10 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		42 125 000	42 125 000
Leverantörsskulder		236 977	663 918
Skatteskulder		15 629	5 110
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	11 621 896	4 243 660
Summa kortfristiga skulder		53 999 499	47 037 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 639 600	102 778 468

adda sign ID nummer: 20247220 bddk 1cc1 0f23 01707727E2E1

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 491 637	-2 377 172
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	594 900	594 900
	-3 896 737	-1 782 272
Erhållen ränta	44 268	58 598
Erlagd ränta	-1 618 141	-1 147 521
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 470 610	-2 871 195
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 876	15 903
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 951 642	3 892 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 425 156	1 036 937
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	266 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	266 291
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-25 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 400 156	1 153 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 339 663	4 186 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 739 819	5 339 663

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ÅRSREDOVISNING 2024
Sida 10 av 18

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 483 324	7 372 668
Hysesintäkter lokaler	6 000	32 600
Hysesintäkter garage	866 741	859 393
Hysesintäkter förråd	84 978	82 943
Hysesintäkter övr objekt	7 100	0
Bredband	80 410	0
El	0	2 246
Elintäkter laddstolpe	4 457	0
Dröjsmålsränta	409	488
Pantsättningsavgift	11 339	4 158
Överlåtelseavgift	8 598	6 460
Administrativ avgift	725	0
Andrahandsuthyrning	8 679	0
Vidarefakturerade kostnader	174 834	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	10 737 594	8 360 956

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	50 023
Elstöd	0	92 239
Övriga erhållna bidrag	7 650	0
Övriga intäkter	1 775	-35 048
Summa	9 425	107 214

År 2024-01-01 till 2024-12-31

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	32 890	35 185
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 181	13 260
Fastighetsskötsel gård enl avtal	56 214	107 496
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	14 375
Städning enligt avtal	54 575	51 840
Besiktningar	13 501	0
Hissbesiktning	8 519	11 846
Myndighetstillsyn	2 820	5 200
Gårdkostnader	11 932	8 312
Gemensamma utrymmen	0	1 875
Garage/parkering	188	0
Snöröjning/sandning	42 298	116 469
Serviceavtal	15 028	54 364
Mattvätt/Hyrmattor	33 478	30 285
Fordon	540	0
Förbrukningsmaterial	17 006	27 924
Summa	298 169	478 430

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	18 392	1 838
Trapphus/port/entr	5 613	2 724
Dörrar och lås/porttele	17 948	9 885
VVS	12 461	94 471
Värmeanläggning/undercentral	0	52 604
Ventilation	0	53 513
Elinstallationer	38 255	14 207
Hissar	6 587	297 037
Fönster	0	1 705
Vattenskada	154 574	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 648	0
Summa	258 478	527 984

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	68 750	0
Elinstallationer	0	112 478
Hiss	1 827 953	427 681
Summa	1 896 703	540 159

Adda sign ID nummer: 6067530 bddh 1001 0633 01707775551

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	318 426	369 853
Uppvärmning	1 236 937	1 212 886
Vatten	390 487	271 016
Sophämtning/renhållning	230 468	151 908
Grovsopor	64 196	47 997
Summa	2 240 514	2 053 660

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	114 177	99 551
Tomträttsavgäld	8 919 739	5 030 024
Kabel-TV	10 992	14 136
Bredband	64 260	21 420
Samfällighetsavgifter	111 445	218 936
Fastighetsskatt	140 180	138 243
Summa	9 360 793	5 522 310

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 174	1 975
Tele- och datakommunikation	31 568	28 162
Juridiska åtgärder	177 500	451 975
Inkassokostnader	2 095	3 967
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	38 125
Revisionsarvoden internrevisor	5 850	0
Styrelseomkostnader	1 486	0
Fritids och trivselkostnader	2 487	1 193
Föreningskostnader	25 640	29 556
Förvaltningsarvode enl avtal	86 410	82 936
Överlåtelsekostnad	14 042	7 352
Pantsättningskostnad	15 480	6 304
Korttidsinventarier	7 628	0
Administration	14 032	35 696
Konsultkostnader	27 439	284 619
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	7 330
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	460 201	985 607

År 2024-01-01 till 2024-12-31

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	101 600	107 000
Boka om till 6421	0	5 850
Arbetsgivaravgifter	27 298	29 443
Summa	128 898	142 293

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 628 270	1 161 896
Dröjsmålsränta	40	88
Summa	1 628 310	1 161 984

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 454 300	117 454 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	117 454 300	117 454 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 146 306	-19 551 406
Årets avskrivning	-594 900	-594 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 741 206	-20 146 306
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 713 094	97 307 994
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	0	142 000 000
Taxeringsvärde mark	0	246 000 000
Summa	0	388 000 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

Adda Ciar ID nummer: 6067620 kddk 1001 0602 01707777554

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	48 000	46 915
Skattefordringar	6 993	0
Transaktionskonto	4 057 057	2 676 478
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	5 182 350	3 791 567

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	21 355	0
Förutbet kabel-TV	3 686	0
Förutbet bredband	21 420	0
Upplupna intäkter	1 800	0
Summa	48 261	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,05 %	9 600 000	9 600 000
SEB	2025-11-28	3,05 %	8 450 000	8 450 000
SEB	2025-05-28	2,99 %	5 525 000	5 525 000
SEB	2025-12-28	3,05 %	7 700 000	7 700 000
SEB	2025-12-28	2,99 %	10 850 000	10 850 000
SEB	2026-12-28	1,09 %	10 725 000	10 750 000
Summa			52 850 000	52 875 000
Varav kortfristig del			42 125 000	42 125 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 725 000 kr.

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.

Adda Ciar ID nummer: 60af7630 b4d4b 4c04 0f-a3 017033-7E-E4

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 265 345	3 168 429
Uppl kostn el	28 607	0
Uppl kostnad Värme	142 842	0
Uppl kostn räntor	68 034	57 865
Uppl kostn vatten	57 450	0
Uppl kostnad Sophämtning	29 536	0
Uppl kostnad arvoden	115 000	110 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 133	34 562
Förutbet hyror/avgifter	878 949	872 804
Summa	11 621 896	4 243 660

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 355 000	76 355 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

-Modernisera/förbättra undercentral för värme, vatten och ventilation under 2025

År 2024-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bengt Tholin
Styrelseledamot

Christian Strååt
Styrelseledamot

Heresh Zaremand
Styrelseledamot

Jonas Östlund
Vice Ordförande

Pernilla Watson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Advertus Revision
Daniel Bohlin
Revisor

BRF Smyrna
Patrik Jonsson
Internrevisor

adda cian in nimmar. 6067620 hda h 100 0f-2 01707775-51

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare



BENGT THOLIN

hS2NjinHraWQlvsA89w3IQ

2025-04-14 14:57:49Z



CHRISTIAN STRÅAT

OMJaKqSQabukNKnacpvXCQ

2025-04-14 15:25:48Z



JONAS ÖSTLUND

yz4QTqgFs167u7Lq9R5PKg

2025-04-14 15:26:11Z



PERNILLA WATSON

QSKQt3oRmWIPtrJLdb2t9w

2025-04-14 15:30:06Z



Patrik Kurt Jonsson

Intern revisor

s0hNNWlr6MTJ8e+FD0IhHQ

2025-04-14 18:51:00Z



HERESH ZAREMAND

6zRf9btz2hOBTmrobPrq5g

2025-04-15 13:14:38Z



DANIEL BOHLIN

Auktoriserad Revisor

dQWNJc/Rj6/33cNbPpWe2A

2025-04-16 09:10:14Z



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Addo Sign ID nummer: 6067630 b44b 1c04 0f23 01707772E2E1

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Dokument i försändelsen

Brf Smyrna, 716426-2763 årsredovisning 2024.pdf SHA256:
cdca54844c84e5c189b33db581d27e3e882519925f89ca5a3b2d7858e7bee17c

ADDOSIGN ID NUMMER: 20247520 4444 4444 0623 01707325254



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet

Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smyrna för år 2024.

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 2024 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på det föreningen skriver i förvaltningsberättelsen under övriga uppgifter. Där det beskrivs att föreningen driver en tomträttsprocess som bör nå en lösning under 2025. Vi 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 ekonomi, vilket i sin tur kan leda till ett ökat lånebehov av likvida medel i föreningen.

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.

DA 77

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.

PF 70

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 för år 2024 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.

PA EJ

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:

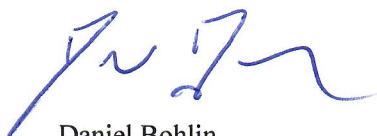
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Bromma den 16 april 2025



Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Stockholm den 14 april 2025



Patrik Jonsson
Intern revisor

BRF Smyrna

Bilaga: Kommentar till negativt resultat för räkenskapsåret 2024

Efter att årsredovisningen för 2024 hade signerats meddelade Högsta domstolen dom i tvistemålet (T 3706-23, 2025-04-24) rörande föreningens tomträttsavgäld. Domen innebär att tomträttsavgälden för den innevarande avgäldsperioden blir väsentligt lägre än vad som var antaget i årsredovisningen

I bokslutet för 2024 har en upplupen skuld om 10 149 763 kronor redovisats i not 17 under upplupna kostnader, avseende retroaktiv tomträttsavgäld sedan tvisten uppstod i 2021 vilket även påverkas under not 8 övriga driftskostnader. Enligt domen som fastställs 24e april 2025 av Högsta Domstolen blir den retroaktiv avgälden 3 250 000 kronor fram till 31a dec 2024, vilket innebär att en mellanskillnad om cirka 6 899 763 kronor kommer att skrivas bort i redovisningen i 2025.

Utöver detta har Högsta domstolen beslutat att Statens fastighetsverk ska ersätta föreningen för delar av rättegångskostnader, inklusive juristkostnader, vilket ytterligare kommer att påverka föreningens resultat positivt under 2025.

Då domen meddelades efter att årsredovisningen för 2024 signerats, lämnas denna bilaga som förtydligande till föreningens ekonomiska ställning och framtida resultatpåverkan.

Styrelsen, BRF Smyrna

Gärdet, 2025-04-24