

Brf Surtsö Kista Gård

Org.nr: 769613-9133

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård, organisationsnummer 769613-9133, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokal med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård bildades 2011 och har sitt säte i Kista, Stockholm. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-10-16. Nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-11-20. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten uppfördes år 2012-2013. Fastighetsbeteckning: Stockholm Skagafjord 2.

Tomträttsavtalet gäller t o m 2070-01-01, därefter förlängning var 40 år. Marken är upplåten med tomträtt till föreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring med Folksam som försäkringsgivare. I försäkringen ingår bl.a bostadsrättstillägg, försäkring mot ohyra och styrelseansvar.

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 – 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på lånen sker enligt plan.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Styrelse

Ordförande	Djura Vasic
Ledamot	Valentin Albu
Ledamot	Surendra Kumar Alugunoola
Ledamot	Leila Kazemi
Ledamot	Susanne Johnsen
Ledamot	Eva Persson

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03

Firmatecknare har varit styrelsen, två i föreningen.

Revisor

Extern	Clas Niklasson
	Grant Thornton Sweden AB

Revisorssuppleant

Örjan Karlsson
Grant Thornton Sweden AB

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
2 rok	38	2 049
3 rok	28	1 990.5
4 rok	15	1 336
Summa	81	5 375.5
Totalt antal bostadslägenheter:	81	

Garage och P-platser

	Antal platser
	65
Lokaler upplåtna med hyresrätt	
Antal	Total yta m ²
1	663

Föreningens lokal hyrs ut till förskolan Oddegården, Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning vid Stockholms Stad. Avtalet omfattar tiden 2013-05-01 fram till och med 2023-04-30 med 24 månaders uppsägningstid. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden med 5 år. Hyran utgår med kr 1 558 052 kronor, exkl moms, och justeras årligen enligt index.

Lägenheterna är anslutna till Tele2. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

I fastigheten finns lägenhetsförråd samt rum för cykel, barnvagn, rullstol och städ. Dessutom tvättstuga, rum för källsortering av grovsopor samt styrelserum. Föreningen har 51 parkeringsplatser och 4 MC-platser i ett underbyggt garage, som föreningen äger tillsammans med Brf Odde. Föreningen har även 13 parkeringsplatser utomhus.

För garaget, innergård med grönytor och miljöstationer är en gemensamhetsanläggning inrättad som drivs via delägarförvaltning tillsammans med Brf Odde. Möten med Brf Odde har hållits för att diskutera frågor som rör gemensamhetsanläggningen och andra gemensamma frågor.

Föreningen är delägare i den enskilda vägen Surtsögatan som förvaltas av Skagafjords samfällighetsförening. I samfällighetsföreningen ingår även Brf Odde, Brf Ravalen och Brf Skagagård. Vid styrelsemöten har informella diskussioner förts om gemensamma frågor.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Bredband, tv, ip-telefoni	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	FRUBO
Teknisk förvaltning	CEMI
Mark och trädgård	CEMI
Städ	En renare vardag/Janawik Städ
Mätning av el, vatten, värme	Minol
Bevakning p-platser	Qpark
Skrivare/kopiator	Master Office
Digital bokningstavla	DinBox
Kamerabevakning	Nokas

EKONOMI

Föreningen fortsätter att ha en stark ekonomi där soliditetsnivån ligger på 65%. Årets resultat för 2021 har uppgått till -335 293 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 154 221 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Denna kostnad har minskat de senaste åren, vilket beror på att styrelsen de senaste två åren har förhandlat om föreningens lån till en lägre räntenivå som gynnat årets likviditet.

Föreningen har inte förändrat årsavgifterna under verksamhetsåret. Årsavgifterna har uppgått till 3 238 538 kronor. Hyror för lokalen har uppgått till 1 668 892 kr. Hyror för p-platser och garage har uppgått till 410 300 kronor.

Föreningens långfristiga lån uppgick vid årsskiftet till ett sammanlagt belopp om 74 128 158 kronor och är uppdelat på tre lika delar.

Skagafjords Samfällighetsförening (SA) har god ekonomi. Styrelsen beslutade i september 2019 att bostadsrättsföreningarnas avgift är 0 kr fram tills att 200 000 kr återstår på SAs bankkonto.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen följer underhållsplanen som sträcker sig fram till 2046. Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Följande har slutförts under året

- Åtta laddplatser för elbilar i garaget
- OVK-åtgärder • Digitala anslagstavlor
- Nya planteringar och ny altan (med Brf Odde)
- Upphandlat stöd för föreningens systematiska brandskyddsarbete
- Förskolan: Målning av dörrar och träpanel på förrådshus, målning av trästaket och oljning av dess stolpar samt oljning av sandlådans träsarg och byte av sand.

Under 2022 planeras följande

- OVK
- Öka kontrollen av eventuell otillåten andrahandsuthyrning för att minska otrygghet och slitage på fastigheten
- Byte till ledarmatur i garaget (med Brf)
- Säkerhetsbesiktning taket
- Smörjning och justering fönster • Tvättning entrétak i glas

Utfört underhåll/förbättringar (eft urval)	År	Kommentar
Passagesystem med porttelefoni	2020	
Kameraövervakning vid entréer och i garaget	2020	
Byte till ledarmatur i trapphusen	2020	
Renovering av utemöbler	2020	Med Brf Odde
Stamspolning	2019	Samt förskolan
OVK	2019	Samt förskolan
Slipning och lackning av entré-dörrarnas in- och utsida	2019	Samt förskolan
Radonmätning	2019	Samt förskolan

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 104
Tillkommande medlemmar under året 11
Avgående medlemmar under året 10
Under året har 8 överlåtelser skett.

81 bostadsrätter

105 medlemmar vid räkenskapsårets slut

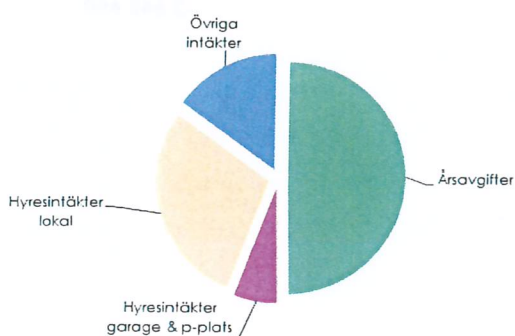
Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Flerårsöversikt

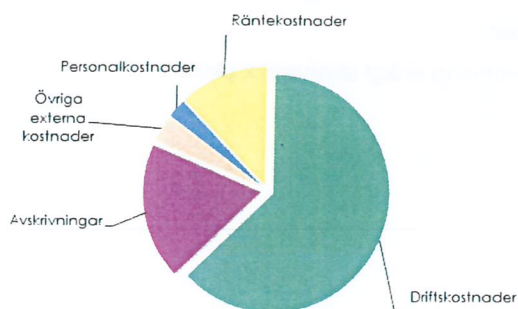
	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 816	5 774	5 850	5 727
Resultat efter finansiella poster, tkr	335	-542	-202	-80
Soliditet ¹ , %	65	64	65	64
Balansomslutning, tkr	214 901	215 040	215 361	216 069
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	602	603	603	603

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Intäkter



Kostnader



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 955 000	1 300 418	-2 234 356	-542 052
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		201 465	-201 465	
Balanseras i ny räkning			542 052	542 052
Årets resultat				335 223
Belopp vid årets utgång	139 955 000	1 501 883	-1 893 769	335 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 977 873
Årets resultat	335 223
Totalt	-2 642 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	201 465
Balanseras i ny räkning	-2 844 115
Totalt	-2 642 650

Avsättning enligt ekonomisk plan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	5 815 787	5 774 289
Övriga rörelseintäkter	2	703 277	441 149
Summa Rörelseintäkter		6 519 064	6 215 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-3 882 280	-3 785 501
Övriga externa kostnader	4	-234 271	-618 253
Personalkostnader		-159 675	-188 110
Avskrivningar		-1 154 221	-1 140 372
Summa Rörelsekostnader		-5 430 447	-5 732 236
RÖRELSERESULTAT		1 088 617	483 202
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 209	1 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 603	-1 026 318
Summa Finansiella poster		-753 394	-1 025 254
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		335 223	-542 052
RESULTAT FÖRE SKATT		335 223	-542 052
ÅRETS RESULTAT		335 223	-542 052

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	209 266 293	210 191 192
Summa materiella anläggningstillgångar		209 266 293	210 191 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		209 266 293	210 191 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 847	161 086
Övriga fordringar		88 919	193 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	232 424	219 746
Summa kortfristiga fordringar		332 190	574 017
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 302 686	4 274 307
Summa kassa och bank		5 302 686	4 274 307
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 634 876	4 848 324
SUMMA TILLGÅNGAR		214 901 169	215 039 516

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 955 000	139 955 000
Fond för yttre underhåll		1 501 883	1 300 418
Summa bundet eget kapital		141 456 883	141 255 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 977 873	-2 234 356
Årets resultat		335 223	-542 052
Summa fritt eget kapital		-2 642 650	-2 776 408
SUMMA EGET KAPITAL		138 814 233	138 479 010
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	73 577 479	74 128 202
Summa långfristiga skulder		73 577 479	74 128 202
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	550 679	508 734
Leverantörsskulder		202 884	652 040
Skatteskulder		27 602	71 288
Övriga skulder		463 321	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 264 971	1 200 062
Summa kortfristiga skulder		2 509 457	2 432 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 901 169	215 039 516

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	200	0,5
Styrelserum	5	20
Passersystem	10	10
Digitala informationstavlor	10	10
Laddstolpar garage	25	5

Not 1. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 238 538	3 242 232
Nedsättning årsavgifter	-3 694	0
Hysesintäkter lokaler	1 668 892	1 664 288
Fastighetsskatt	220 612	220 612
Hysesintäkter garage och p-platser	410 300	388 950
Debiterade vatten- och energikostnader	281 139	333 417
Avräkning vatten- och energikostnader	0	-75 210
Totalt nettoomsättning	5 815 787	5 774 289

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Avgift andrahandsupplåtelse	32 115	11 439
Vidarefakturerade kostnader	56 962	423 234
Försäkringsersättningar	604 194	0
Övriga ersättningar och intäkter	10 006	6 476
Totalt övriga rörelseintäkter	703 277	441 149

Not 3. Driftkostnader	2021	2020
Fastighetsel	239 580	166 500
Uppvärmning	658 763	596 399
Vatten och avlopp	168 767	157 661
Sophämtning	150 706	268 239
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	45 117	0
Service värmeanläggning	27 919	27 322
Grundavtal hiss	36 067	35 819
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 625	0
Fastighetskötsel extra	33 367	36 441
Fastighetsstäd	118 133	98 447
Fastighetsstäd extra	0	6 103
Teknisk förvaltning	68 733	61 116
Snöröjning/sandning	47 881	5 720
Bevakningskostnader	44 048	12 237
Porttelefon	0	521
Övriga köpta tjänster	15 382	10 115
Bredband	3 529	2 843
TV	177 610	178 484
Försäkring	93 194	72 845
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	220 610	220 610
Tomträttsavgälder	514 000	514 000
Samfällighetskostnader	51 362	113 207
Förbrukningsmaterial	27 515	11 722
Reparation och underhåll	1 135 371	901 289
Reparation och underhåll trapphus	0	287 860
Totalt drifkostnader	3 882 280	3 785 501

Not 4. Övriga externa kostnader	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter	6 912	6 900
Arvode ekonomisk förvaltning	90 718	90 471
Extra ekonomisk förvaltning	2 206	17 937
Revisionsarvode	14 093	13 481
Webbsida	3 132	3 963
Konsultarvode	12 636	0
Bankkostnader	4 477	3 766
Inkassokostnader	180	90
Övriga administrativa kostnader	19 596	11 761
Föreningsomkostnader	3 348	1 336
Övriga kostnader	67 355	460 605
Övriga omkostnader	9 617	7 943
Totalt övriga externa kostnader	234 271	618 253

Not 5. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	174 579 870	174 428 792
Anskaffningsvärde mark	43 000 152	43 000 152
Inköp	229 322	151 078
Utgående anskaffningsvärden	217 809 344	217 580 022
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 388 830	- 6 248 458
Årets avskrivningar	- 1 154 221	- 1 140 372
Utgående avskrivningar	- 8 543 051	- 7 388 830
Utgående redovisat värde	209 266 293	210 191 192
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	107 400 000	107 400 000
Taxeringsvärde mark	40 661 000	40 661 000
	148 061 000	148 061 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
AddSecure	8 570	7 461
Exploateringskonto	128 500	128 500
ComHem AB	44 700	44 695
FRUBO AB	7 773	7 560
Bostadsrätterna	6 980	6 912
Försäkring	34 283	24 618
Visual Signs	1 456	0
Binero AB	162	0
Summa	232 424	219 746

Not 7. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SBAB 23230984	2024-12-06	1,10 %	24 709 068	24 878 658
SBAB 23231042	2025-05-09	0,91 %	24 709 068	24 878 658
SBAB 22940562	2025-05-09	1,03 %	24 710 022	24 879 620
Summa skulder till kreditinstitut			74 128 158	74 636 936
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-550 679	-508 734
			73 577 479	74 128 202

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 71 982 001 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Stockholm Exergi	102 865	78 132
Uppl styrelsearvode inkl soc.avgifter	178 403	175 117
Upplupna utgiftsräntor	2 087	2 101
Förskottsbet avgift/hyra	914 927	895 100
Fortum	27 906	16 456
Stockholm Vatten	27 012	25 204
Ellevio	11 771	0
Janawik Bygg Resurs	0	7 952
Summa	1 264 971	1 200 062

Not 9. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	77 401 000	77 401 000
Summa:	77 401 000	77 401 000

Underskrifter

Stockholm den / 2022

Djura Vasic

Valentin Albu

Surendra Kumar Alugunoolla

Leila Kazemi

Susanne Johnsen

Eva Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson

