

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SURTSÖ KISTA GÅRD

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Håkan Albrecht	ledamot
Ivar Stenport	ledamot
Lars-Göran Ek	ledamot
Jan-Olof Sjöholm	suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Revisor, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping.
Örjan Karlsson, Revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping

FÖRENINGSFRÅGOR

Under året har 12 styrelsesammanträden hållits. Vid merparten av dessa möten har styrelsen adjungerats av Susanne Johnsen och Andreas Bofjäll som är bostadsrättshavare i föreningen.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet 2013/2014 till 113 stycken fördelat på 81 bostadsrätter. Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen omfattar 81 bostadslägenheter och en lokal, fördelade enligt nedan:

2 r o k	38 st	2 049 kvm
3 r o k	28 st	1 991 kvm
4 r o k	<u>15 st</u>	<u>1 336 kvm</u>
	81 st	5 376 kvm
Lokal	1 st	663 kvm

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR, forts.

Föreningen har 51 garageplatser av totalt 95 platser i ett underbyggt garage, som föreningen äger tillsammans med Brf Odde. För garaget har en gemensamhetsanläggning inrättats och drivs via delägarförvaltning. Föreningen har även 13 parkeringsplatser på Surtsögatan, vilka ingår i en gemensamhetsanläggning som administreras av Skagafjords samfällighetsförening. Föreningen har uthyr 35 platser i garaget, medan samtliga platser på Surtsögatan är uthyrda.

I föreningens hus inryms en lokal för förskoleverksamhet om 663 kvm. Hyresavtal är tecknat med 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 1 558 050 kr exkl moms och justeras årligen enligt index.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Ikano Bostadsproduktion AB.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Stockholm Skagafjord 2 och är upplåten med tomträtt till föreningen. Projektet är färdigställt och slutbesiktigt i juli 2013.

Byggsförsäkring är sedan tidigare tecknad hos HDI Gerling.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Gjensidige Forsikring ASA.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Till styrelsen har under året inget arvode utbetalats.

EKONOMI

Föreningens långfristiga finansiering utbetalades den 31 maj 2013 med ett sammanlagt belopp om 77 401 000 kr uppdelat på tre lika delar. Lånen löper med bunden ränta under 2, 4, och 7 år.

Den s k avräkningsdagen bestämdes till den 30 september 2013, varvid en avräkning upprättats mellan föreningen och Ikano Bostad AB. Av entreprenadsumman återstår för föreningen att betala 5 417 909 kronor.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.
Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0 kronor
Årets resultat	<u>137 631 kronor</u>
Totalt	137 631 kronor

Till yttre fond enligt stadgar (okt-dec)	46 531 kronor
Balanseras i ny räkning	<u>91 100 kronor</u>
Totalt	137 631 kronor



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	4 108 773	0
Övriga intäkter		36 000	0
Avräkning IKANO Bostad AB	6	1 241 606	2 165 327
		<u>5 386 379</u>	<u>2 165 327</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-872 782	-1 768
Reparation o underhåll	3	-8 194	0
Förvaltningskostnader	4	-802 159	-44 915
		<u>-1 683 135</u>	<u>-46 683</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		3 703 244	-53 997
Rörelseresultat efter avskrivningar		3 703 244	-53 997
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		134 802	53 997
Finansiella kostnader		-3 552 415	-2 172 641
Tomträttsavgäld		-148 000	0
		<u>-3 565 613</u>	<u>-2 118 644</u>
Resultat efter finansiella poster		137 631	0
Årets resultat		137 631	0

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader/ tomträtt		174 155 848	126 436 000
Mark		43 000 152	0
Summa anläggningstillgångar		217 156 000	126 436 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		36 000	0
Avräkning IKANO driftskostnader	6	3 414 752	2 173 146
Kostnader, betalas av IKANO	7	107 808	0
Förutb.kostn/uppl. intäkter	8	196 635	3 777
		<u>3 755 195</u>	<u>2 176 923</u>
Kassa och bank	9	7 007 573	3 531 894
Summa omsättningstillgångar		10 762 768	5 708 817
SUMMA TILLGÅNGAR		227 918 768	132 144 817
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	14		
Insatser		139 955 000	0
Förskott insatser		0	5 686 500
Yttre reparationsfond		87 777	0
		<u>140 042 777</u>	<u>5 686 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		137 631	0
		<u>137 631</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		140 180 408	5 686 500

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	10	77 263 409	116 976 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		359 447	9 460 000
Momsredovisning		99 231	0
Övriga kortfristiga skulder	11	258 534	0
Påminnelseavgifter		590	0
Ej betald entreprenadkostnad		8 708 000	0
Upplupna utgiftsräntor		6 961	10 604
Förskottsinbet. avg/hyra		1 005 570	11 713
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	12	36 618	0
		10 474 951	9 482 317
Summa skulder		10 474 951	9 482 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 918 768	132 144 817
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	13	77 401 000	77 401 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

	2013	2012
Not 1		
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter bostäder	2 504 399	0
Hyra lokal, moms	389 513	0
Hyra lokal, ej moms	649 188	0
Hyra garage, moms	9 400	0
Hyra garage, ej moms	211 088	0
Hyra p-platser, ej moms	19 950	0
Rabatt årsavgift, ej moms	-170	0
Årsavgift värme/vatten	235 491	0
Fastighetsskatt, moms	33 718	0
Fastighetsskatt, ej moms	56 196	0
	4 108 773	0
Not 2		
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsstädning	-6 300	0
Fastighetsstädning, extra	-26 468	0
Bevakningskostnader/jour	-2 376	0
Förvaltn. kostn, gemensamma	-96 032	0
Elavgifter	-50 130	0
Fjärrvärme	-218 030	0
Vatten och avlopp	-20 367	0
Sophämtning / renhållning	-77 214	0
Snöröjning / sandning	-4 250	0
Fastighetsförsäkring	-47 129	0
Kabel-TV	-41 992	0
Teknisk förvaltning avtal	-264 269	0
Grundavtal värmesystem	-18 225	0
	-872 782	0

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

	2013	2012
Not 3		
<i>Reparation o underhåll</i>		
Reparation o underhåll	-396	0
Reparation o underhåll VVS	-2 677	0
Reparation o underhåll trädgård	-5 121	0
	<u>-8 194</u>	<u>0</u>
Not 4		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Övriga adm kostnader, porto mm		
Revisionsarvode	-8 125	0
Kameral förvalning	-73 053	0
Kameral förvaltning extra	-9 000	0
Övriga kostn, admin m.m.	-60	0
Avgifter för banktjänster	-5 344	0
Pantbrevskostnad	-701 595	0
Övr. främmande tjänster	-4 982	0
	<u>-802 159</u>	<u>0</u>
Not 5		
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	126 436 000	7 528 000
Upparbetat anskaffningsvärde	47 719 848	118 908 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>174 155 848</u>	<u>126 436 000</u>
<i>Mark</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Förvärv tomträtt/tomträttsbevis	43 000 152	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>43 000 152</u>	<u>0</u>
Utgående planenligt värde	217 156 000	126 436 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	ej åsatt	ej åsatt
Mark	ej åsatt	ej åsatt

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

	2013	2012
Not 6		
<i>Avräkning IKANO 2010</i>		
Förvaltningskostnader	19 505	19 505
Ränteintäkter	-238	-238
	<u>19 267</u>	<u>19 267</u>
<i>Avräkning IKANO 2011</i>		
Förvaltningskostnader	16 644	16 644
Ränteintäkter	-807	-807
	<u>15 837</u>	<u>15 837</u>
<i>Avräkning IKANO 2012</i>		
Fastighetsförsäkring	1 768	1768
Förvaltningskostnader	44 915	44 915
Ränteintäkter	-53 997	-53 997
Räntekostnader	2 172 641	2 172 641
	<u>2 165 327</u>	<u>2 165 327</u>
<i>Avräkning IKANO 130101-130930</i>		
Årsavgifter	-1 878 849	0
Hysesintäkter lokal	-649 188	0
Hysesintäkter garage o p-platser	-151 000	0
Fastighetsskatt	-56 196	0
Driftskostnader	403 617	0
Förvaltningskostnader	774 065	0
Reparation och underhåll	2 677	0
Ränteintäkter	-123 598	0
Räntekostnader	2 920 078	0
	<u>1 241 606</u>	<u>0</u>
Från Ikano slutavräkning Krysantemum	<u>-27 285</u>	<u>-27 285</u>
Summa avräkning IKANO	3 414 752	2 173 146

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

	2013	2012
Not 7		
<i>Kostnader betalas av IKANO</i>		
Avsättning till yttre reparationsfond, jan-sept	87 777	0
Ränteersättning, räntor efter avräkn.dagen	20 031	0
	<u>107 808</u>	<u>0</u>

Not 8		
<i>Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter</i>		
Frubo AB	7 199	2 895
Safetel	3 954	0
Exploateringskontoret	148 000	0
ComHem AB	20 996	0
Gjensidige	16 486	882
	<u>196 635</u>	<u>3 777</u>

Not 9		
<i>Kassa och bank</i>		
Danske Bank	7 007 573	3 531 894

Not 10		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 22838717	0	7 528 000
SBAB 22838725	0	10 509 000
SBAB 22838733	0	12 391 000
SBAB 22838741	0	12 687 000
SBAB 22940562	0	9 202 000
SBAB 22940635	0	8 932 000
SBAB 23058359	0	8 784 000
SBAB 23184354	0	8 834 000
SBAB 23184370	0	9 760 000
SBAB 23234319	0	9 643 000
SBAB 23336871	0	9 411 000
SBAB 23448033	0	9 295 000
SBAB 23230984	25 754 137	0
SBAB 23231042	25 754 137	0
SBAB 23231050	25 755 135	0
	<u>77 263 409</u>	<u>116 976 000</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering
SBAB 23230984	3,05%	2015-05-29	90 816
SBAB 23231042	3,16%	2017-05-30	90 816
SBAB 23231050	3,52%	2020-05-29	90 820

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

	2013	2012
Not 11		
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsfakturor betalda av IKANO	193 469	0
Lgh 140, återgång av förhandsavtal	50 000	0
Lgh 146, återgång av förhandsavtal	14 000	0
Lgh 172, felinbetalt	565	0
Lgh 121, felinbetalt	500	0
	258 534	0
Not 12		
<i>Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter</i>		
Stockholm Vatten	15 300	0
Brf Odde, sophantering, okt-dec	21 318	0
	36 618	0
Not 13		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	77 401 000 inom	77 401 000

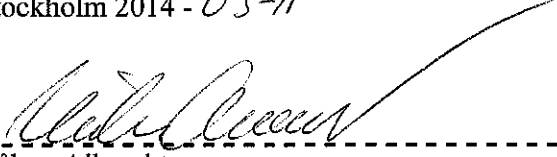
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

Not 14

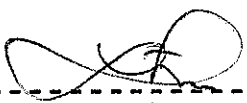
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	5 686 500	0	0	0
Insatser	134 268 500			
Avsättning yttre fond, enl avräkning		87777		
Årets resultat				137 631
Belopp vid årets slut	139 955 000	87 777	0	137 631

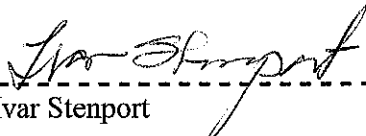
Stockholm 2014 - 03-11



Håkan Albrecht

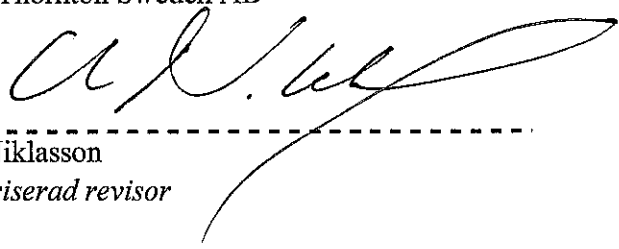


Lars-Göran Ek



Ivar Stenport

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014 - 03 - 12
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård,
org.nr 769613-9133

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård för
2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

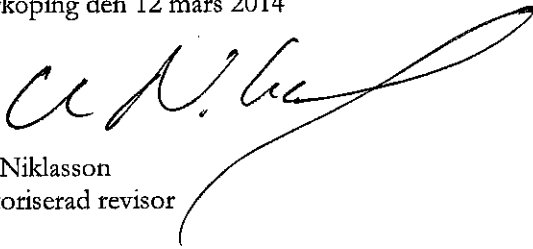
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 12 mars 2014


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor