

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SURTSÖ KISTA GÅRD

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Pontus Alm	ledamot
Susanne Johnsen	ledamot
Elahe Abdolian	suppleant
Linda Alm	suppleant

Styrelsemedlemmar som avgått under året:

Zargham Asadi	ledamot
Andreas Bofjäll	ledamot
Kjetil Jensen	ledamot
Gino Berg Ojeda	suppleant

REVISOR

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

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen upplåter bostadsrätter i Stockholm på adresserna Oddegatan 6, Surtsögatan 3 samt Skagafjordsgatan 3 och 5. Föreningen upplåter lokal på Surtsögatan 1.

Under året har 11 styrelsesammanträden hållits.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN forts.

Antalet medlemmar vid årets början	114
Antalet tillkommande medlemmar	19
Antalet utträdande medlemmar	<u>20</u>
Antalet medlemmar vid årets slut	113

Under året har 14 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

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 36 platser i garaget, samt 12 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 052kr exkl moms och justeras årligen enligt index.

Flerårsöversikt

Detta är föreningens första hela verksamhetsår, varför flerårsöversikt ej redovisas.

Föreningens långfristiga lån uppgick vid årsskiftet till ett sammanlagt belopp om 76 971 304 kr och är uppdelat på tre lika delar. Lånen löper med bunden ränta under 2, 4, och 7 år. Lånen tecknades i maj 2013.

I maj 2014 betalade föreningen slutfakturan från Ikano Bostad AB om 5 417 909 kr gällande återstående entreprenadsumma, enligt den avräkning som upprättats mellan föreningen och Ikano Bostad AB den 30 september 2013.

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 färdigställdes och slutbesiktigades i juli 2013.

Byggfelsförsäkring är sedan tidigare tecknad hos HDI Gerling.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Föreningen har tecknat avtal med CEMI AB för snöröjning.

I juni ordnade föreningen med en städdag för alla medlemmar med fin uppslutning.

Under mellandagarna ställdes en container på innergården där medlemmarna hade möjlighet att göra sig av med grovsopor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen bedömer att det inte kommer att genomföras någon väsentlig förändring av årsavgifterna eller någon väsentlig renovering inom de närmsta åren.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har styrelsearvoden om 51 975 kr utbetalats, exkl sociala avgifter om 15 413 kr.

RESULTATDISPOSITIONER

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	91 100 kronor
Årets resultat	<u>- 314 502 kronor</u>
Totalt	- 223 402 kronor

Till yttre fond enligt stadgar	186 125 kronor
Balanseras i ny räkning	<u>- 409 527 kronor</u>
Totalt	- 223 402 kronor

[Handwritten signature]

PA

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01-- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	5 705 863	4 108 773
Övriga intäkter		0	1 277 606
		<u>5 705 863</u>	<u>5 386 379</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 740 835	-872 782
Fastighetsomkostnader	3	-171 835	-8 194
Övriga externa kostnader	4	-121 897	-802 159
Personalkostnader	5	-67 208	0
Avskrivningar	6	-870 780	0
		<u>-2 972 555</u>	<u>-1 683 135</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		2 733 308	3 703 244
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övr. fin. anlägg.n.tillgångar		0	0
Övriga finansiella intäkter		46 582	134 802
Räntekostnader och likn. resultatposter		-3 094 392	-3 700 415
		<u>-3 047 810</u>	<u>-3 565 613</u>
Resultat efter finansiella poster		-314 502	137 631
Årets resultat		-314 502	137 631

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader/ tomträtt		173 285 068	174 155 848
Mark		43 000 152	43 000 152
Summa anläggningstillgångar		216 285 220	217 156 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		711	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	36 000
Avräkning IKANO driftskostnader	7	0	3 414 752
Kostnader, betalas av IKANO	8	0	107 808
Förutb.kostn/uppl. intäkter	9	211 735	196 635
		212 446	3 755 195
 Kassa och bank	10	 1 967 424	 7 007 573
Summa omsättningstillgångar		2 179 870	10 762 768
SUMMA TILLGÅNGAR		218 465 090	227 918 768


PA

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Insatser		139 955 000	139 955 000
Yttre reparationsfond		134 308	87 777
		<u>140 089 308</u>	<u>140 042 777</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		91 100	0
Årets resultat		-314 502	137 631
		<u>-223 402</u>	<u>137 631</u>
Summa eget kapital		139 865 906	140 180 408
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	11	76 679 199	77 263 409
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga lån		292 105	0
Leverantörsskulder		602 913	359 447
Skatteskulder		31 719	0
Momsredovisning		95 332	99 231
Övriga kortfristiga skulder	12	0	258 534
Påminnelseavgifter		0	590
Ej betald entreprenadkostnad		0	8 708 000
Upplupna utgiftsräntor		6 935	6 961
Förskottsintbet. avg/hyra		830 860	1 005 570
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	13	60 121	36 618
		<u>1 919 985</u>	<u>10 474 951</u>
Summa skulder		78 599 184	87 738 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 465 090	227 918 768
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	14	77 401 000	77 401 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature and initials
PA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper (ÅRL 5.2, K2 p. 19.1)

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för mindre företag (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Byggnad	200 år	
	0,5%	

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	3 205 017	2 504 399
Hyra lokal, moms	1 558 052	389 513
Hyra lokal, ej moms	0	649 188
Hyra garage, moms	13 800	9 400
Hyra garage, ej moms	348 800	211 088
Hyra p-platser, ej moms	143 350	19 950
Rabatt årsavgift, ej moms	0	-170
Årsavgift värme/vatten	301 972	235 491
Fastighetsskatt, moms	134 872	33 718
Fastighetsskatt, ej moms	0	56 196
	<u>5 705 863</u>	<u>4 108 773</u>

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsstädning	-6 062	-6 300
Fastighetsstädning, extra	0	-26 468
Bevakningskostnader/jour	-2 490	-2 376
Samfällighetskostnader	-83 404	0
Förvaltn. kostn, gemensamma	-96 999	-96 032
Elavgifter	-166 709	-50 130
Fjärrvärme	-649 224	-218 030
Vatten och avlopp	-106 540	-20 367
Vatten, tidigare år	-37 600	0
Sophämtning / renhållning	-92 509	-77 214
Snöröjning / sandning	-46 286	-4 250
Fastighetsförsäkring	-50 662	-47 129
Kabel-TV	-82 751	-41 992
Bredband	-8 123	0
Teknisk förvaltning avtal	-275 568	-264 269
Grundavtal värmesystem	-18 568	-18 225
Grundavtal jourtj./bevakn.	-13 685	0
Förbrukningsmaterial	-3 655	0
	<u>-1 740 835</u>	<u>-872 782</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

	2014	2013
Not 3		
<i>Fastighetsomkostnader</i>		
Reparation o underhåll	-17 873	-396
Rep/underhåll lokal	-12 891	0
Rep/underhåll portar och lås	-11 623	0
Rep/underhåll VVS	0	-2 677
Rep/underhåll tak	-2 578	0
Rep/underhåll trädgård	0	-5 121
Fastighetsskatt	-126 870	0
	<u>-171 835</u>	<u>-8 194</u>
Not 4		
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Revisionsarvode	-10 463	-8 125
Kameral förvalning	-85 119	-73 053
Kameral förvaltning extra	-12 185	-9 000
Övriga kostn, admin m.m.	-4 973	-60
Föreningsomkostnader	-3 059	0
Hemsida	-1 443	0
Avgifter för banktjänster	-4 654	-5 344
Pantbrevskostnad	0	-701 595
Övr. främmande tjänster	0	-4 982
	<u>-121 897</u>	<u>-802 159</u>
Not 5		
<i>Personalkostnader</i>		
Styrelsearvode	-51 795	0
Sociala kostnader, styr.arvode	-15 413	0
	<u>-67 208</u>	<u>0</u>
Not 6		
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	174 155 848	126 436 000
Upparbetat anskaffningsvärde	0	47 719 848
Årets avskrivning	-870 780	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>173 285 068</u>	<u>174 155 848</u>
<i>Mark</i>	43 000 152	43 000 152
Utgående planenligt värde	216 285 220	217 156 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	70 400 000	ej åsatt
Mark	15 487 000	ej åsatt
Totalt	<u>85 887 000</u>	

[Handwritten signature]
PA

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

	2014	2013
Not 7		
<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	1 768
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	-1 878 849
Hysesintäkter lokal	-649 188	-649 188
Hysesintäkter garage o p-platser	-151 000	-151 000
Fastighetsskatt	-56 196	-56 196
Driftskostnader	403 617	403 617
Förvaltningskostnader	774 065	774 065
Reparation och underhåll	2 677	2 677
Ränteintäkter	-123 598	-123 598
Räntekostnader	2 920 078	2 920 078
	<u>1 241 606</u>	<u>1 241 606</u>
Från Ikano slutavräkning Krysanthemum	<u>-27 285</u>	<u>-27 285</u>
Total skuld till IKANO 131231	3 414 752	3 414 752
Summa	0	3 414 752

Totala skulden till IKANO har reglerats under 2014.

Not 8

Kostnader betalas av IKANO

Avsättning till yttre reparationsfond, jan-sept	0	87 777
Ränteersättning, räntor efter avräkn.dagen	0	20 031
	<u>0</u>	<u>107 808</u>

 PH

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

2014

2013

Not 9

Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter

Frubo AB	7 058	7 199
Safetel	0	3 954
Exploateringskontoret	148 000	148 000
ComHem AB	20 584	20 996
Gjensidige	17 088	16 486
Skagafjords Samfällighetsförening	19 005	0
	<u>211 735</u>	<u>196 635</u>

Not 10

Kassa och bank

Danske Bank	1 622 493	7 007 573
SBAB	344 931	0
	<u>1 967 424</u>	<u>7 007 573</u>

Not 11

Långfristiga skulder

SBAB 23230984	25 656 770	25 754 137
SBAB 23231042	25 656 770	25 754 137
SBAB 23231050	25 657 764	25 755 135
Kortfristig del av långfristiga lån	-292 105	0
	<u>76 679 199</u>	<u>77 263 409</u>

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering
SBAB 23230984	3,05%	2015-05-29	97 367
SBAB 23231042	3,16%	2017-05-30	97 367
SBAB 23231050	3,52%	2020-05-29	97 371
			<u>292 105</u>

Not 12

Övriga kortfristiga skulder

Leverantörsfakturor betalda av IKANO	0	193 469
Lgh 140, återgång av förhandsavtal	0	50 000
Lgh 146, återgång av förhandsavtal	0	14 000
Lgh 172, felinbetalt	0	565
Lgh 121, felinbetalt	0	500
	<u>0</u>	<u>258 534</u>

Not 13

Uppplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Brf Odde, sophantering, juli-dec	60 121	0
Stockholm Vatten	0	15 300
Brf Odde, sophantering, okt-dec	0	21 318
	<u>60 121</u>	<u>36 618</u>

Not 14

Fastighetsinteckningar

SBAB	77 401 000 inom	77 401 000
------	-----------------	------------

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SURTSÖ KISTA GÅRD
Org nr: 769613-9133

Not 15

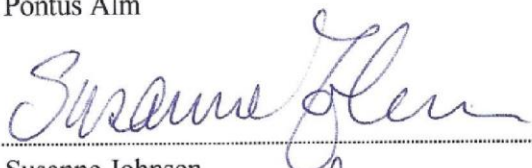
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	139 955 000	87 777	0	137 631
Resultatdisp enl stämmobeslut			137 631	-137 631
Avsättning yttre fond		46 531	-46 531	
Årets resultat				-314 502
Belopp vid årets slut	139 955 000	134 308	91 100	-314 502

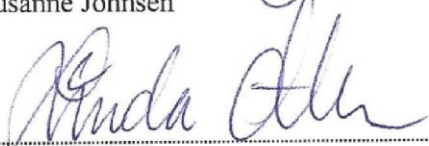
Stockholm 2015 - 02-22



Pontus Alm

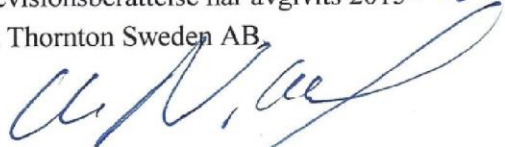


Susanne Johnsen



Linda Alm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015 - 02-27
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 utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård för år 2014.

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2014.

Styrelsens 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

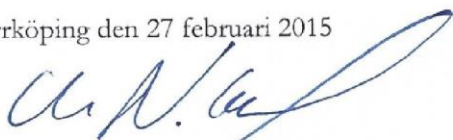
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 27 februari 2015



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB