

Årsredovisning

Brf Surtsö Kista Gård

769613-9133

Styrelsen för Brf Surtsö Kista Gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Surtsö Kista Gård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård i Kista upplåter bostäder på adresserna Oddegatan 6, Surtsögatan 3, Skagagårdsgatan 5, Skagagårdsgatan 3, Fsk Oddegården Surtsögatan 1/ Skagagårdsgatan 5.

Fastighetens beteckning är Stockholm Skagafjord 2. Föreningen bildades 2011 och byggnaden är uppförd år 2012-2013.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Marken är upplåten med tomträtt till föreningen. Tomträttsavtalet gäller t o m 20700101 (och därefter förlängning vid var 40 år).

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Susanne Johnsen, ledamot

Engin Saglik, ledamot

Måns Tyrland, ledamot

Jesus Rivera Rondon, ledamot (har hoppat av sitt uppdrag)

Katyoun Zahmatkesh, ledamot (har hoppat av sitt uppdrag)

Arash Hojabri, suppleant (har hoppat av sitt uppdrag)

Alok Metha, suppleant

Onur Peksen, suppleant

VALBEREDNING

Hija Kohneposhi

Jesus Rivera Rondon

REVISORER

Claes Niklasson, revisor

Örjan Karlsson, revisorssuppleant

FÖRENINGSFÖRÅGÖR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 mars 2015.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

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 15 st 1 336 kvm

Totalt 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 uthyrt 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.

Styrelsen och IKANO har genomfört två års garantibesiktning av alla lägenheter och förskolan Oddegården. Det som återstår är garantiärenden kök som IKANO/IKEA hanterar och vissa lägenheter ska få nya skåpluckor enligt garantibesiktningsprotokollet.

Inga renoveringar kommer att ske i lägenheterna. Styrelsen bygger ett nytt styrelserum med enkel standard i källarplan Surtsögatan 3 i förskolans lokaler med deras tillstånd. Kostnad enligt anbud från 3 oberoende entreprenörer.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Ny teknisk förvaltare är CEMI AB.

EKONOMI

Årsavgifterna har uppgått till 3 242 232kronor (3 205 017kronor). Hyror för lokalen har uppgått till 1 558 052kronor (1 558 052kronor). Hyror för p-platser och garage har uppgått till 517 734kronor (505 950kronor). Inkluderar ersättning från Ikano Bostad AB för outhyrda garageplatser (enl TE-avtal) med 97 920kr.

Föreningens långfristiga lån uppgick vid årsskiftet till ett sammanlagt belopp om 76 655 097kr och är uppdelat på tre lika delar.

Styrelsen har omförhandlat ett av lånen om 25 551 369kr med rörlig ränta och räntesatsen 1.18% fr o m 2015-05-29.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har styrelsearvoden om 85 125 (51 975) kr utbetalats, exkl sociala avgifter om 25 045 (15 413) kr.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2016 görs inga ändringar som påverkar de nuvarande avgifterna.

Vi har sänkt garagekostnaden från 800 till 650 kronor för inomhusparkering och höjt utomhusparkeringen med 50 kr till 400 kr. Detta gäller för medlemmar i Brf Surtsö.

Utomstående/ej medlemmar som hyr plats av oss betalar 800 kr i garaget och 400 kr utomhus för en p-plats.

Vi planerar att hyra ut 10 p-platser i garaget till Q-park istället för att de står tomma under 2016.

Avläsningar av MINOL kommer att göras kvartalsvis under 2016 och debiteras de boende med 100 % till skillnad från förut med 50 % för förbrukning av värme och vatten.

Vi kommer att inreda ett styrelserum för ca 200 000 kr på Surtsögatan 3. Vi räknar med att kunna få tillbaka del v summan via uthyrning av lokalen till föreningsmedlemmar för enklare tillställningar såsom barnkalas o dylikt. Hyra ca 500 kr / 5 timmar.

SA har sänkt sin avgift och vi betalar ca 34000 mindre/år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början 113

Antalet medlemmar vid årets slut 109

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	5 765	5 706
Resultat efter finansiella poster	-58	-315
Soliditet %	64	64
Balansomslutning	217 731	218 465
Årsavgift bostäder kr/kvm	603	603

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-409 527
Årets resultat	-57 726
Summa	-467 253

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	189 847
Balanseras i ny räkning	-657 100
Summa	-467 253

*Avsättning enligt ekonomisk plan, 2% ökning sedan tidigare år.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	5 765 268	5 705 863
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 765 268	5 705 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 897 012	-1 912 670
Övriga externa kostnader	3	-146 395	-121 897
Personalkostnader	4	-110 170	-67 208
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-870 780	-870 780
Summa rörelsekostnader		-3 024 357	-2 972 555
Rörelseresultat		2 740 911	2 733 308
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 774	46 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 801 411	-3 094 392
Summa finansiella poster		-2 798 637	-3 047 810
Resultat efter finansiella poster		-57 726	-314 502
Resultat före skatt		-57 726	-314 502
Årets resultat		-57 726	-314 502

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	215 414 440	216 285 220
Summa materiella anläggningstillgångar		215 414 440	216 285 220
Summa anläggningstillgångar		215 414 440	216 285 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 094	–
Övriga fordringar		741	711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	212 130	211 735
Summa kortfristiga fordringar		217 965	212 446
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 098 259	1 967 424
Summa kassa och bank		2 098 259	1 967 424
Summa omsättningstillgångar		2 316 224	2 179 870
SUMMA TILLGÅNGAR		217 730 664	218 465 090

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 955 000	139 955 000
Fond för yttre underhåll		320 433	134 308
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>140 275 433</i>	<i>140 089 308</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-409 527	91 100
Årets resultat		-57 726	-314 502
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-467 253</i>	<i>-223 402</i>
Summa eget kapital		139 808 180	139 865 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	76 338 890	76 679 199
Summa långfristiga skulder		76 338 890	76 679 199
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		316 207	292 105
Leverantörsskulder		275 527	602 913
Skatteskulder		10 580	31 719
Övriga skulder		100 119	95 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	881 161	897 916
Summa kortfristiga skulder		1 583 594	1 919 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 730 664	218 465 090
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		77 401 000	77 401 000
Summa ställda säkerheter		77 401 000	77 401 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 242 232	3 205 017
	Hysesintäkt, lokal	1 558 052	1 558 052
	Hysesintäkt, garage	369 414	362 600
	Hysesintäkt, p-plats	148 320	143 350
	Årsavgift, Värme/varmvatten	304 968	301 972
	Avräkning årsavgift, Värme/varmvatten	-33 059	–
	Vattenavräkning	40 469	–
	Fastighetsavgift	134 872	134 872
		5 765 268	5 705 863

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Hissbesiktning	-9 817	–
	Fastighetsstädning	-2 638	-6 062
	Samfällighetskostnader	-76 020	-83 404
	Förv.gemensamhetsanläggning	-90 808	-96 999
	El	-155 878	-166 709
	Uppvärmning	-604 971	-649 224
	Vatten och avlopp, inkl vatten fg år*	-115 916	-144 140
	Sophämtning/renhållning, inkl grovsopor	-114 402	-92 509
	Snöröjning/sandning	-30 140	-46 286
	Bevakning/jour	-8 960	-16 175
	Teknisk förvaltning avtal	-243 607	-275 568
	Fastighetsförsäkring	-51 240	-50 662
	Kabel-TV och bredband	-87 765	-90 874
	Grundavtal värmesystem	-18 685	-18 568
	Fastighetsavgift/skatt	-126 870	-126 870
	Reparation och underhåll	-111 585	-20 451
	Reparation och underhåll lokal	-248	-12 891
	Reparation och underhåll portar och lås	-41 689	-11 623
	Förbrukningsmaterial	-5 773	-3 655
		-1 897 012	-1 912 670

* 2014 Efter avläsning av vattenförbrukning: ingår kostnad för tidigare år med 37 600kr.

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-14 002	-10 463
	Kameral förvaltning	-84 696	-85 119
	Kameral förvaltning, extra	-15 202	-12 185
	Övriga kostnader, admin m.m.	-3 861	-4 973
	Föreningsomkostnader	-7 010	-3 059
	Konsultkostnader	-15 743	-
	Bankkostnader	-4 370	-4 654
	Hemsida	-1 511	-1 443
		-146 395	-121 896

Not 4	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	85 125	51 795
	Sociala kostnader styrelsearvode	25 045	15 413
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>110 170</i>	<i>67 208</i>

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	217 156 000	217 156 000
	Utgående anskaffningsvärden	217 156 000	217 156 000
	Ingående avskrivningar	-870 780	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-870 780	-870 780
	Utgående avskrivningar	-1 741 560	-870 780
	Redovisat värde	215 414 440	216 285 220
	Taxeringsvärden	85 887 000	85 887 000

* varav Mark: 43 000 152kr.

Taxeringsvärde Byggnad	70 400 000
Taxeringsvärde Mark	15 487 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	VARDIA Försäkring	17 071	0
	Gjensidige	0	17 088
	Exploateringskontoret	148 000	148 000
	ComHem AB	20 996	20 584
	Skagafjords Samfällighet	19 005	19 005
	FRUBO AB	7 058	7 058
		212 130	211 735

Not 7 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	139 955 000	134 308	91 100	-314 502	139 865 906
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-314 502	314 502	0
Förändring av underhållsfond		186 125	-186 125		0
Årets resultat				-57 726	-57 726
Belopp vid årets utgång	139 955 000	320 433	-409 527	-57 726	139 808 180

Not 8 Långfristiga skulder

			2015-12-31	2014-12-31
SBAB 23230984	2018-06-12	1,18%	25 551 369	25 656 770
SBAB 23231042	2017-05-30	3,16%	25 551 369	25 656 770
SBAB 23231050	2020-05-29	3,52%	25 552 359	25 657 764
Kort del av långfristiga lån			-316 207	-292 105
			76 338 890	76 679 199

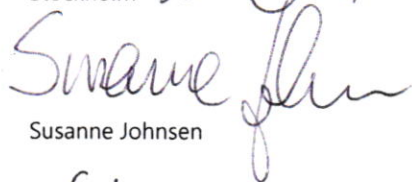
Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 75 074 000kr.

Not 9 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

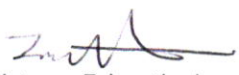
	2015-12-31	2014-12-31
Brf Odde, sophantering	60 000	60 121
	60 000	60 121

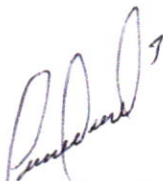
UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-02-17


Susanne Johnsen


Engin Saglik


Katyoun Zahmatkesh


Jesus Rivera Randon


Måns Tyrland

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-02

Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Surtsö Kista Gård för år 2015.

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 2015 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 2015.

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 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 2 mars 2016

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB