

Årsredovisning

Brf Surtsö Kista Gård

769613-9133

Styrelsen för Brf Surtsö Kista Gård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Susanne Johnsen, ledamot

Zargham Asadi, ledamot (avgått under året)

Milad Keshawarz, ledamot (avgått under året)

Eva Persson, ledamot

Milad Shakiba, ledamot

Surendra Kumar Alugunoola, suppleant

Zeynep Anar, suppleant

VALBEREDNING

Hija Kohneposhi

Denisa Alvo

Engin Saglik

REVISORER

Claes Niklasson, revisor

Örjan Karlsson, revisorssuppleant

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 mars 2016. En extrastämma hölls den 9 mars 2016.

På stämman togs ett beslut om att bygga ett styrelserum i källarplanet till Surtsögatan 3.

Föreningen hade även ett fyllnadsval 8 september i form av en extrastämma då det valdes nya ledamöter till styrelsen för att ersätta de som hade avgått under året.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 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 ingår i en Gemensamhetsanläggning (GA) tillsammans med Brf Odde och i Skagafjords Samfälligsförening (SA) tillsammans med Brf Odde, Brf Ravalen och Brf Skagagård.

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 1 558 052 kronor, 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.

För boendetrivseln har föreningen:

- Granskat städningen av trapphus och övriga utrymmen
- Uppföljning av problem med nedskräpning och sopor
- Tillskrivit boende om störningsproblem
- Tillskrivit boende om nedskräpning
- Kontrollerat andrahandsuthyrningar inom föreningen
- Arbetat med tydliggörande av information till de boende
- Utfört en städdag i april tillsammans med Brf Odde och beställt en lastväxlare för grovsopor.

Framtida plan:

- Vi kommer att sätta upp tydligare informationsytor i trapphusen.
- Dela ut p-tillstånd i vårt nya styrelserum

För styrelsens effektivitet har utförts:

- Inköp av möbler, köksutrustning och kontorsmaterial till styrelserummet

Framtida plan:

- Inköp av arbetsdator till styrelsen (jan 2017)
- Inköp av kopiator/printer, samt liten projektor
- Tavor i trapphusen för information till de boende

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB och den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI AB.

EKONOMI

Årsavgifterna har uppgått till 3 242 232 kronor (3 242 232 kronor). Hyror för lokalen har uppgått till 1 558 052 kronor (1 558 052 kronor). Hyror för p-platser och garage har uppgått till 348 703 kronor (517 734 kronor).

Föreningens långfristiga lån uppgick vid årsskiftet till ett sammanlagt belopp om 76 312 803 kronor och är uppdelat på tre lika delar. Inga lån har omsatts under räkenskapsåret.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har styrelsearvoden om 112 700 (85 125) kronor utbetalats, exkl sociala avgifter om 35 207 (25 045) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 har avgifterna varit oförändrade.

Avseende fastigheten har styrelsen genomfört:

- OVK – obligatorisk ventilationskontroll är genomförd av Södertälje Luftkontroll AB. Efter genomförda åtgärder har föreningen blivit godkänd.
- Färdigställt byggnation av styrelserummet med indraget vatten och kyl/frys samt mikro.
- Bytt städfirma till En renare vardag.
- Inköpa av nya golvmattor till trapphusen
- Inköp av egen städutrustning
- Monterat kamera-atrapp i entréer och satt upp skyltar i förebyggande syfte.
- Utfört reparation i tvättstugan
- Utfört reparationer på förskolans grind, samt löpande underhåll
- Genomfört garagestädning tillsammans med Brf Odde i april
- Styrelsen har sänkt p-avgiften inomhus till 650 kr för utomstående men att utomstående som tecknar nya kontrakt även får betala 438 kr i administrationsavgift.
- Föreningen har nu månadsvis debitering av IMD som utförs av Minol

MEDLEMSINFORMATION	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	109
Tillkommande medlemmar under året	25
Avgående medlemmar under året	30
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	104
Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	5 711	5 765	5 706
Resultat efter finansiella poster	-249	-58	-315
Soliditet %	64	64	64
Balansomslutning	217 260	217 731	218 465
Årsavgift bostäder kr/kvm	603	603	603

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 955 000	320 433	-409 527	-57 726
<i>Res.disposition enl föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-57 726	57 726
Förändring underhållsfond		189 847	-189 847	
Årets resultat				-248 802
Belopp vid årets utgång	139 955 000	510 280	-657 100	-248 802

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-657 100
Årets resultat	-248 802
Summa	-905 902

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	193 643
Balanseras i ny räkning	-1 099 545
Summa	-905 902

* Avsättning enligt ekonomisk plan.

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	5 711 246	5 765 268
Övriga rörelseintäkter		2 054	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 713 300	5 765 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 961 631	-1 897 012
Övriga externa kostnader	3	-171 672	-146 395
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-147 907	-110 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 085 781	-870 780
Summa rörelsekostnader		-3 366 991	-3 024 357
Rörelseresultat		2 346 309	2 740 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 932	2 774
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 597 043	-2 801 411
Summa finansiella poster		-2 595 111	-2 798 637
Resultat efter finansiella poster		-248 802	-57 726
Resultat före skatt		-248 802	-57 726
Årets resultat		-248 802	-57 726

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	214 328 659	215 414 440
Pågående projekt		266 424	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		214 595 083	215 414 440
Summa anläggningstillgångar		214 595 083	215 414 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	5 094
Övriga fordringar		763	741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	217 283	212 130
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		218 046	217 965
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 446 462	2 098 259
<i>Summa kassa och bank</i>		2 446 462	2 098 259
Summa omsättningstillgångar		2 664 508	2 316 224
SUMMA TILLGÅNGAR		217 259 591	217 730 664

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 955 000	139 955 000
Fond för yttre underhåll		510 280	320 433
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>140 465 280</i>	<i>140 275 433</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-657 100	-409 527
Årets resultat		-248 802	-57 726
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-905 902</i>	<i>-467 253</i>
Summa eget kapital		139 559 378	139 808 180
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	75 970 509	76 338 890
Summa långfristiga skulder		75 970 509	76 338 890
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		342 294	316 207
Leverantörsskulder		253 981	275 527
Skatteskulder		53 365	10 580
Övriga skulder		160 428	100 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	919 636	881 161
Summa kortfristiga skulder		1 729 704	1 583 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 259 591	217 730 664

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 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	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	3 242 232	3 242 232
	Hysesintäkt, lokal	1 558 052	1 558 052
	Hysesintäkt, garage	287 503	369 414
	Hysesintäkt, p-plats	61 200	148 320
	Årsavgift, Värme/varmvatten	304 968	304 968
	Avräkning årsavgift, Värme/varmvatten	-519 012	-33 059
	Vattenavräkning	600 831	40 469
	Fastighetsavgift	175 472	134 872
		5 711 246	5 765 268

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Hissbesiktning	-4 581	-9 817
	Fastighetsstädning	-49 010	-2 638
	Samfällighetskostnader	-33 732	-76 020
	Förv.gemensamhetsanläggning	-89 704	-90 808
	El	-155 420	-155 878
	Uppvärmning	-575 148	-604 971
	Vatten och avlopp	-130 102	-115 916
	Sophämtning/renhållning, inkl grovsopor	-88 625	-114 402
	Snöröjning/sandning	-46 912	-30 140
	Bevakning/jour	-10 676	-8 960
	Teknisk förvaltning avtal	-158 852	-243 607
	Fastighetsförsäkring	-52 929	-51 240
	Kabel-TV och bredband	-112 332	-87 765
	Grundavtal värmesystem	-19 164	-18 685
	Fastighetsavgift/skatt	-175 470	-126 870
	Reparation och underhåll	-139 392	-111 585
	Reparation och underhåll lokal	-16 878	-248
	Reparation och underhåll portar och lås	-11 077	-41 689
	Förbrukningsmaterial, -inv.	-24 530	-5 773
	OVK	-67 097	-
		-1 961 631	-1 897 012

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-11 031	-14 002
	Kameral förvaltning	-84 696	-84 696
	Kameral förvaltning, extra	-33 815	-15 202
	Övriga kostnader, admin m.m.	-22 975	-3 861
	Föreningsomkostnader	-4 066	-7 010
	Konsultkostnader	–	-15 743
	Bankkostnader	-3 359	-4 370
	Hemsida	-1 546	-1 511
	Stämmokostnader	-10 184	–
		-171 672	-146 395

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden*	217 156 000	217 156 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar/pågående projekt	266 424	–
	Utgående anskaffningsvärden	217 422 424	217 156 000
	Ingående avskrivningar	-1 741 560	-870 780
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 085 781	-870 780
	Utgående avskrivningar	-2 827 341	-1 741 560
	Redovisat värde	214 595 083	215 414 440
	Taxeringsvärden	101 947 000	85 887 000

* varav Tomträtt: 43 000 152kr.

Taxeringsvärde Byggnad	82 000 000
Taxeringsvärde Mark	19 947 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	17 928	17 071
	Exploateringskontoret	148 000	148 000
	ComHem AB	44 219	20 996
	Skagafjords Samfällighet	–	19 005
	FRUBO AB	7 136	7 058
		217 283	212 130

Not 6	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
SBAB 23230984	2018-06-12 1,18%	25 437 272	25 551 369
SBAB 23231042	2017-05-30 3,16%	25 437 272	25 551 369
SBAB 23231050	2020-05-29 3,52%	25 438 259	25 552 359
Kort del av långfristiga lån		-342 294	-316 207
		75 970 509	76 338 890

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 74 601 333kr.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Brf Odde, sophantering		62 000	60 000
Brf Odde, soprum		9 000	–
Förskottsbetalda avgifter/hyror		843 082	815 582
Upplupna utgiftsräntor		5 554	5 579
		919 636	881 161

Not 8	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
-------	---

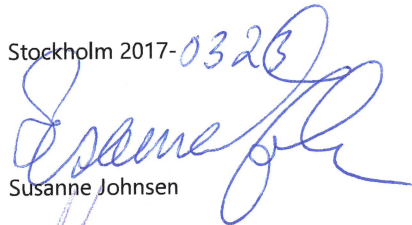
Framtida planer:

- Upprätta UP - underhållsplan
- Fortsätta att kontrollera värmemätare och justera värmen där det behövs.
- Installera ventilation i styrelserummet i källarplanet Surtsögata 3 (Jan 2017).
- Byta kodlås till alla portar i husen 6 st (februari 2017).
- Ersätta förskolans grind och staket med ett Gunnebostängsel
- Ta fram välkomstbrev till nya medlemmar och boka in infomöten för de boende i styrelserummet vid jämna mellanrum.
- Ta fram en tydligare och mer strukturerad hemsida
- Föreningen har ansökt om medlemskap i Bostadsrätternas förening (februari 2017).
- Energideklaration ska upprättas
- Göra en amorteringsplan
- Omsättning av ett fastighetslån (maj-Jun 2017)
- Bygga en toalett med dusch 170x190cm i källarplanet i angränsning till Brf Surtsös styrelserum för föreningens medlemmar. Kostnadsförslag ska tas fram.

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	77 401 000	77 401 000
	Summa ställda säkerheter	77 401 000	77 401 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-03-23

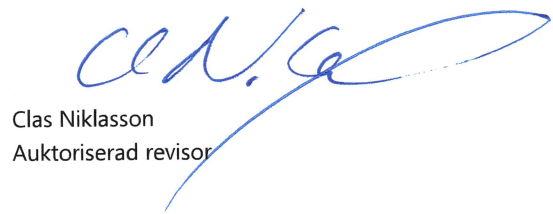

Susanne Johnsen


Milad Shakiba


Eva Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-07

Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor