

Brf Surtsö Kista Gård

Org.nr: 769613-9133

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Sten
Valled
Åker
Kjell

FRUBO AB
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård, organisationsnummer 769613-9133, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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 och har fastighetsbeteckning är Stockholm Skagafjord 2. Fastigheten består av tre hus på adresserna Oddegatan 6, Surtsögatan 3, Skagagårdsgatan 3 och 5. Lokalen på Skagagårdsgatan 5 är uthyrd till förskolan Oddegården.

Två års garantiibesiktning är genomförd av alla lägenheter och förskolan Oddegården.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, försäkring mot ohyra och styrelseansvar. Marken är upplåten med tomträtt till föreningen. Tomträttsavtalet gäller t o m 2070-01-01, därefter förlängning var 40 år.

Lägenheterna är anslutna till Com Hem (Com Hem Fiber Lan, kabel tv med basutbud 15 kanaler + 8 st betalkanaler och ip-telefoni). Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

I föreningens lokal finns förskolan Oddegården. 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.

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 delar med Brf Odde. 13 parkeringsplatser utomhus.

Tillsammans med Brf Odde, fastighet Stockholm Skagafjord 4, ingår föreningen i en gemensamhetsanläggning som innefattar bland annat garage, innergård och miljöstationer.

Föreningen ingår även i Skagafjords Samfällighetsförening tillsammans med Brf Ravalen, Brf Skagagård och Brf Odde. Samfällighetsföreningen förvaltar den enskilda vägen Surtsögatan.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

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.
- 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 2020-06-03

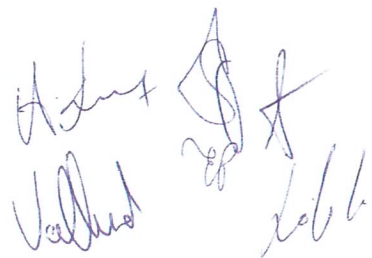
Firmatecknare har varit styrelsen, två i föreningen.

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

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

Föreningen fortsätter att ha en stark ekonomi där soliditetsnivån ligger på 64%. Årets resultat för 2020 har uppgått till -542 052kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 140 372 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 under året, 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 3 242 232 kronor. Hyror för lokalen har uppgått till 1 664 288 kronor. Hyror för p-platser och garage har uppgått till 388 950 kronor.

Föreningens långfristiga lån uppgick vid årsskiftet till ett sammanlagt belopp om 74 636 936 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.

Valberedning
Adress
Levande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens underhållningsplan upprättades 2017. För att bevara föreningens hus i gott skick utförs reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen följer den underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Följande har slutförts under året:

- Passagesystem med porttelefon
- Kameraövervakning vid entréer och i garaget (med Brf Odde)
- Renovering av garaget (med Brf Odde)
- Asfalterat infarten till garaget (med Brf Odde)
- Byte till led-armatur i trapphus
- Slamsugning dagvattenbrunnar (förskolan)
- Renovering av utemöbler
- Gräsmattan åtgärdad
- Upphandlat nytt städbolag
- Upphandlat extra rondering för att åtgärda nedskräpning runt våra sopstationer

Under 2021 planeras följande:

- Installera laddstationer för elbilar
- OVK
- Byte till digitala anslagstavlor
- Målning av rökluckor, sockel gatusida och ståldörrar
- Smörjning och justering fönster
- Tvättning entrétak i glas
- Nya planteringar (med Brf Odde)
- Ny altan (med Brf Odde)
- Målning av dörrar och träpanel på förrådshus (förskolan)
- Målning av trästaket och oljning av stolpar av trästaket (förskolan)
- Oljning av sandlådans träsarg (förskolan)
- Byte av sand i sandlåda (förskolan)

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	Samt förskolan
OVK	2019	Samt förskolan
Slipning och lackning av entré-dörrarnas in- och utsida	2019	Samt förskolan
Reparation trappsteg i trapphus	2019	Oddegatan 6
Reparation vägg i trapphus	2019	Skagafjordsgatan 3

Vallud
Åkers
5 (14)

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	105
Tillkommande medlemmar under året	9
Avgående medlemmar under året	10
Under året har 9 överlåtelse skett.	

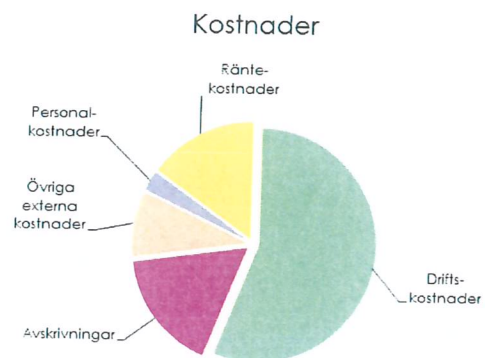
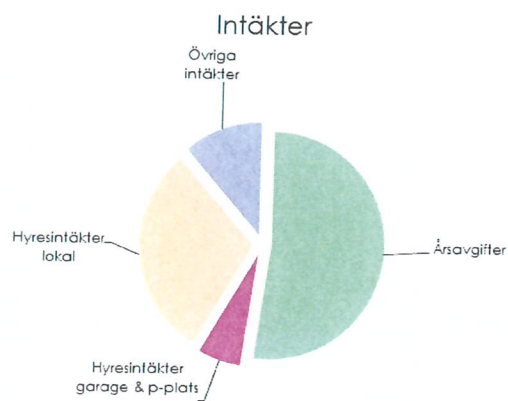
81 bostadsrätter

104 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 774	5 850	5 727	5 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	-542	-202	-80	-256
Soliditet ¹ , %	64	65	64	64
Balansomslutning, tkr	215 040	215 361	216 069	216 768
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	603	603	603	603

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Valled
Hörs
Kista

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 955 000	1 098 953	-1 830 655	-202 237
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		201 465	-201 465	
Balanseras i ny räkning			-202 237	202 237
Årets resultat				-542 052
Belopp vid årets utgång	139 955 000	1 300 418	-2 234 357	-542 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 234 356
Årets resultat	-542 052
Totalt	-2 776 408

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	201 465
Balanseras i ny räkning	-2 977 873
Totalt	-2 776 408

Avsättning enligt ekonomisk plan.

*Valled
Hans
delok*

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	5 774 289	5 850 107
Övriga rörelseintäkter	2	441 149	3 150
Summa Rörelseintäkter		6 215 438	5 853 257
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-3 785 501	-3 249 927
Övriga externa kostnader	4	-618 253	-158 934
Personalkostnader		-188 110	-152 776
Avskrivningar		-1 140 372	-1 140 372
Summa Rörelsekostnader		-5 732 236	-4 702 009
RÖRELSERESULTAT		483 202	1 151 248
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 064	1 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026 318	-1 354 970
Summa Finansiella poster		-1 025 254	-1 353 485
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-542 052	-202 237
RESULTAT FÖRE SKATT		-542 052	-202 237
ÅRETS RESULTAT		-542 052	-202 237

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	210 191 192	211 180 486
Summa materiella anläggningstillgångar		210 191 192	211 180 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		210 191 192	211 180 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		161 086	1 880
Skattefordringar		5 252	5 252
Övriga fordringar		187 933	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	219 746	211 982
Summa kortfristiga fordringar		574 017	219 114
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 274 307	3 961 436
Summa kassa och bank		4 274 307	3 961 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 848 324	4 180 550
SUMMA TILLGÅNGAR		215 039 516	215 361 036

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Signature]
 [Signature] [Signature] [Signature]

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 955 000	139 955 000
Fond för yttre underhåll		1 300 418	1 098 953
Summa bundet eget kapital		141 255 418	141 053 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 234 356	-1 830 655
Årets resultat		-542 052	-202 237
Summa fritt eget kapital		-2 776 408	-2 032 892
SUMMA EGET KAPITAL		138 479 010	139 021 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	74 128 202	74 645 998
Summa långfristiga skulder		74 128 202	74 645 998
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	508 734	460 956
Leverantörsskulder		652 040	43 350
Skatteskulder		71 288	43 686
Övriga skulder		180	111 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 200 062	1 034 794
Summa kortfristiga skulder		2 432 304	1 693 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 039 516	215 361 036

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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:

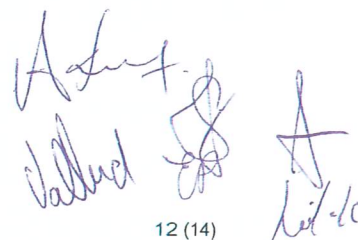
Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Styrelserum	5	20
Passersystem	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 242 232	3 242 232
Hysesintäkter lokaler	1 664 288	1 637 940
Fastighetsskatt	220 612	220 611
Hysesintäkter garage och p-platser	388 950	361 800
Debiterade vatten- och energikostnader	333 417	692 375
Avräkning vatten- och energikostnader	-75 210	-304 851
Totalt nettoomsättning	5 774 289	5 850 107

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Andrahandsupplåtelseavgifter	11 439	0
Vidarefakturerade kostnader	423 234	0
Övriga ersättningar och intäkter	6 475	3 100
Totalt övriga rörelseintäkter	441 148	3 100

Not 3. Drifkostnader	2020	2019
Fastighetsel	166 500	213 204
Uppvärmning	596 399	635 946
Vatten	157 661	150 175
Sophämtning	268 239	181 061
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	69 854
Grundavtal hiss	35 819	20 750
Service värmeanläggning	27 322	26 487
Teknisk förvaltning	61 116	60 106
Grovsopor	0	8 329
Fastighetskötsel	0	0
Fastighetskötsel extra	36 441	86 033
Fastighetsstäd	98 447	100 581
Fastighetsstäd extra	6 103	8 733
Trädgårdsskötsel	0	0
Snöröjning	5 720	32 557
Bevakningskostnader	12 237	17 205
Porttelefon	521	0
Övriga köpta tjänster	10 115	2 880
Bredband	2 843	1 765
Kabel-TV	178 484	180 246
Försäkring	72 845	69 242
Fastighetsavgift/fastighetskatt	220 610	220 610
Tomträttsavgälder	514 000	444 000
Samfällighetskostnader	113 207	103 585
Förbrukningsmaterial	11 722	36 855
Reparation och underhåll	901 289	579 723
Rep/underhåll trapphus	287 860	0
Totalt drifkostnader	3 785 501	3 249 927

Not 4. Övriga externa kostnader	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter	6 900	0
Arvode ekonomisk förvaltning	90 471	89 036
Extra ekonomisk förvaltning	17 937	24 375
Revisionsarvode	13 481	12 255
Webbsida	3 963	1 604
Telefon	0	90
Bankkostnader	3 766	3 741
Inkassokostnader	90	434
Övriga administrativa kostnader	11 761	5 081
Föreningsomkostnader	1 336	9 935
Övriga omkostnader	7 943	5 045
Övriga externa kostnader	460 605	7 337
Totalt övriga externa kostnader	618 253	158 934



Not 5. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	174 428 792	174 428 792
Anskaffningsvärde mark	43 000 152	43 000 152
Inköp	151 078	0
Utgående anskaffningsvärden	217 580 022	217 428 944
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 248 458	- 5 108 086
Årets avskrivningar	- 1 140 372	- 1 140 372
Utgående avskrivningar	-7 388 830	-6 248 458
Utgående redovisat värde	210 191 192	211 180 486
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

	2020-12-31	2019-12-31
AddSecure	7 461	0
Exploateringskonto	128 500	128 500
ComHem AB	44 695	45 433
FRUBO AB	7 560	7 539
Bostadsrätterna	6 912	6 900
Försäkring	24 618	23 610
Summa	219 746	211 982

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SBAB 23230984	2024-12-06	1,10 %	24 878 658	25 035 328
SBAB 23231042	2025-05-09	0,91 %	24 878 658	25 035 328
SBAB 22940562	2025-05-09	1,03 %	24 879 620	25 036 298
Summa skulder till kreditinstitut			74 636 936	75 106 954
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-508 734	-460 956
			74 128 202	74 645 998

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 72 532 680 kr.

Handwritten signatures and initials:
 - Top left: A stylized signature.
 - Middle left: "Vallhund" with a signature.
 - Right: A signature and the initials "Kerlek".

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Stockholm Exergi	78 132	82 545
Uppl styrelsearvode inkl soc.avgifter	175 117	138 140
Upplupna utgiftsräntor	2 101	3 762
Förskottsbet avgift/hyra	895 100	746 311
Fortum	16 456	17 013
Stockholm Vatten	25 204	24 035
En Renare Vardag	0	8 178
CEMI	0	5 692
ByggRakt Stockholm	0	9 118
Janawik Bygg Resurs	7 952	0
Summa	1 200 062	1 034 794

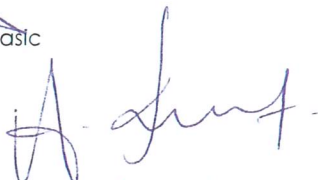
Not 9. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	77 401 000	77 401 000
Summa:	77 401 000	77 401 000

Underskrifter

Stockholm den / 2021



Djura Vasic



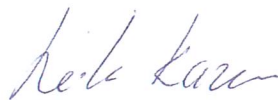
Surendra Kumar Alugunoolla



Susanne Johnsen



Valentin Albu



Leila Kazemi



Eva Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson