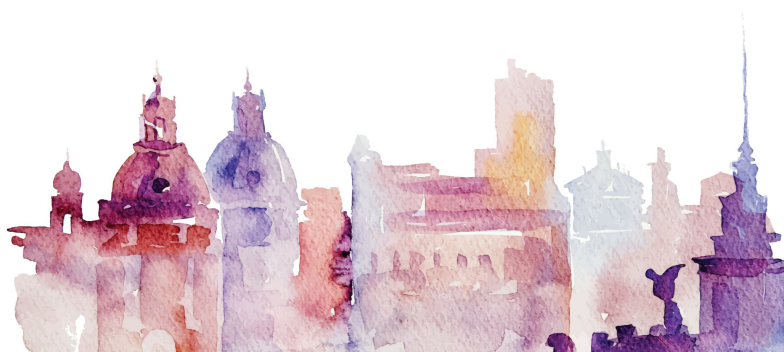


Brf Surtsö Kista Gård

Org.nr: 769613-9133

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

2
9
10
12
13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Surtsö Kista Gård, organisationsnummer 769613-9133, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 2023-07-13. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten uppfördes år 2012-2013. Fastighetsbeteckning: Stockholm Skagafjord 2.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring med Folksam som försäkringsgivare. I försäkringen ingår bl.a bostadsrättstillägg, försäkring mot ohyra och styrelseansvar.

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.
- Amortering på lånen sker enligt plan.

Ordförande	Djura Vasic
Ledamot	Valentin Albu
Ledamot	Leila Kazemi
Ledamot	Susanne Johnsen
Ledamot	Eva Persson
Ledamot	Surendra Alugunoolla
Suppleant	Surendra Alugunoolla

Föreningsstämma

På stämman deltog 8 medlemmar.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om nya stadgar.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i föreningen.

Extern Christian Kromnér
Revise Sverige AB

upplåttna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²		Antal platser
2 rok	38	2 049		65
3 rok	28	1 990.5		
4 rok	15	1 336		
Summa	81	5 375.5	Lokaler upplåtna med hyresrätt	
			Antal	Total yta m²
Totalt antal bostadslägenheter:	81		1	663

Föreningens lokal hyrs ut till förskolan Oddegården, 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 2023 år uppgick detta tilläggs till 343 960 kr..

Lägenheterna är anslutna till Tele2. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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, varav 8 st laddplatser samt 4 MC-platser i ett underbyggt garage, som föreningen äger tillsammans med Brf Odde. Föreningen har även 13 parkeringsplatser utomhus.

För garaget, innergård med grönytor och miljöstationer är en gemensamhetsanläggning inrättad som drivs via delägarförvaltning tillsammans med Brf Odde. Möten med Brf Odde har hållits för att diskutera frågor som rör gemensamhetsanläggningen och andra gemensamma frågor.

Föreningen är delägare i den enskilda vägen Surtsögatan som förvaltas av Skagafjords samfällighetsförening. I samfällighetsföreningen ingår även Brf Odde, Brf Ravalen och Brf Skagagård. Vid styrelsemöten har informella diskussioner förts om gemensamma frågor.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Brandsäkerhet	Brandsäkra
Bevakning p-platser	Aimo Park
Bredband, tv, ip-telefoni	Tele2
Digital bokningstavla	DinBox
Digitala Infotavlor	Picler
Ekonomisk förvaltning	FRUBO
Fastighetsförsäkring	Folksam
Kamerabevakning	Nokas
Mark	CEMI
Mätning av el, vatten, värme	Brunata
Städ	Janawik Städ
Skrivare/kopiator	Master Office
Sprinklercentral	Brandskyddsteamet
Teknisk förvaltning	CEMI
Trädgård	Bonnedahls trädgård
Vinterunderhåll	CEMI och HSB

EKONOMI

Föreningen fortsätter att ha en stark ekonomi där soliditetsnivån ligger på 65%. Årets resultat för 2023 har uppgått till 281 947 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 117 944 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 de senaste åren, 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. Och uppgår nu till 3 335 464 kronor + 270 368 för vidarefakturerings för varmvatten och värme . Hyror för lokalen har uppgått till 1 902 012 kr. Hyror för p-platser och garage har uppgått till 411 400 kronor.

Föreningens långfristiga lån uppgick vid årsskiftet till ett sammanlagt belopp om 48 654 479 kronor och är uppdelat på två delar. Samt ett kortfristig på 24 326 771 kronor som avses att förlängas av föreningen.

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.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 596 166 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av förskolans lekplats. Boappa som kommunikationsverktyg. Byte av vatten- och värmemätare. Nya planteringar. Nya stadgar pga lag om ekonomisk förening. Ombyggnad av tre kasuner för matavfall. Slipning, lackning och målning av entrédörrarnas utsida. Städdag. Upphandlat ny förvaltare av vinterunderhåll.

Under 2024 planeras:

Oljning av staket och sandlåda (förskolan). Stamspolning. Upphandling av teknisk förvaltare. Byte till ledarmatur i barnvagnsrum, cykelrum, källarförrådskorridorer samt i förskolans lokaler. Byte till digitala parkeringstillstånd. Byte till automatiska dörröppnare.

Utfört underhåll/förbättringar (ett urval)	År
Byte till ledarmatur i garaget	2022
Åtta laddplatser	2021
Digitala anslagstavlor	2021
Nya planteringar och ny altan	2021
Målat förskolans förråd o staket. Oljat in sandlåda	2021
Passagesystem med porttelefoni	2020
Kameraövervakning vid entréer och i garaget	2020
Byte till ledarmatur i trapphusen	2020
Renovering av utemöbler	2020
Stamspolning	2019
OVK	2019
Slipning och lackning av entrédörrarnas in- och utsida	2019
Radonmätning	2019

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 104
Tillkommande medlemmar under året 21
Avgående medlemmar under året 22
Under året har 15 överlåtelse skett.

81 bostadsrätter

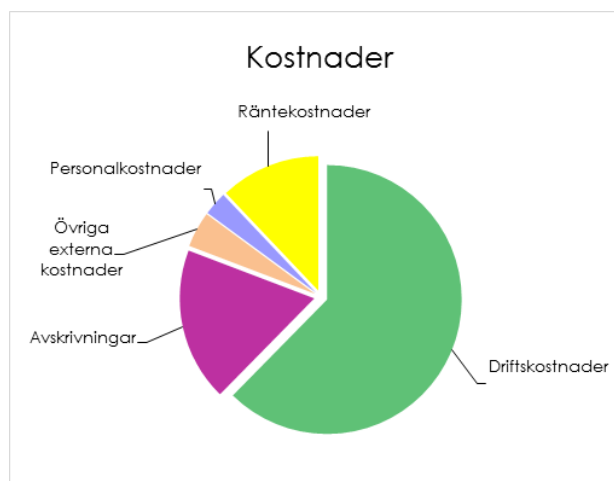
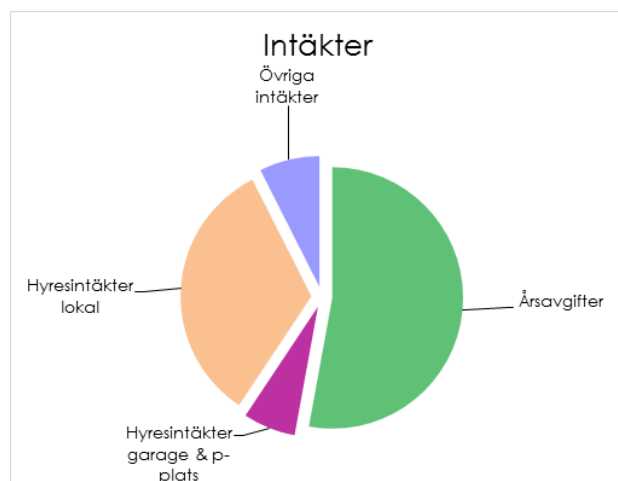
103 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.
Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 163	5 891	5 816	5 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	282	167	335	- 542
Soliditet ¹ , %	65	65	65	64
Balansomslutning, tkr	213 776	213 768	214 901	215 040
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	675	608	602	603
Skuldsättning / kvm	10 974			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 577			
Sparande / kvm	298			
Räntekänslighet	20			
Energikostnad / kvm	186			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 955 000	1 703 348	-2 844 115	167 497
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		205 000	-205 000	
Balanseras i ny räkning			167 497	-167 497
Årets resultat				281 947
Belopp vid årets utgång	139 955 000	1 908 348	-2 881 618	281 947

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 881 618
Årets resultat	281 947
Totalt	-2 599 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	526 740
Balanseras i ny räkning	-3 126 411
Totalt	-2 599 671

Enligt stadgar, 0,3% av taxeringsvärde

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	6 163 262	5 890 902
Övriga rörelseintäkter	2	184 173	153 505
Summa Rörelseintäkter		6 347 435	6 044 407
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-3 782 400	-3 760 100
Övriga externa kostnader	4	-260 694	-269 024
Personalkostnader		-172 488	13 928
Avskrivningar		-1 117 944	-1 115 105
Summa Rörelsekostnader		-5 333 526	-5 130 301
RÖRELSERESULTAT		1 013 909	914 106
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 372	2 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		-743 334	-749 091
Summa Finansiella poster		-731 962	-746 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		281 947	167 497
RESULTAT FÖRE SKATT		281 947	167 497
ÅRETS RESULTAT		281 947	167 497

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not 2023-12-31 2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 207 033 244 208 151 188

Summa materiella anläggningstillgångar 207 033 244 208 151 188

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 207 033 244 208 151 188

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 131 852 3 519

Övriga fordringar 137 851 281 725

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 6 263 149 236 529

Summa kortfristiga fordringar 532 852 521 773

Kassa och bank

Kassa och bank 6 210 096 5 095 372

Summa kassa och bank 6 210 096 5 095 372

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 6 742 948 5 617 146

SUMMA TILLGÅNGAR 213 776 192 213 768 333

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

139 955 000

139 955 000

Fond för yttre underhåll

1 908 348

1 703 348

Summa bundet eget kapital

141 863 348

141 658 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 881 618

-2 844 115

Årets resultat

281 947

167 497

Summa fritt eget kapital

-2 599 671

-2 676 618

SUMMA EGET KAPITAL

139 263 677

138 981 730

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

48 654 479

73 026 737

Summa långfristiga skulder

48 654 479

73 026 737

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

24 326 771

550 679

Leverantörsskulder

607 427

277 992

Övriga skulder

139 516

348 683

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

784 322

582 512

Summa kortfristiga skulder

25 858 036

1 759 866

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

213 776 192

213 768 333

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01
 2023-12-31

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	1 013 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	1 117 944
Summa	2 131 853

Erhållen ränta	11 372
Erlagd ränta	-743 334

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 399 891
---	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-11 079
Ökning av rörelseskulder	24 098 169

Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 486 981
---	-------------------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Förändring av långfristiga skulder	-24 372 258
------------------------------------	-------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 372 258
--	--------------------

Årets kassaflöde	1 114 723
-------------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	5 095 372
---------------------------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 210 096
-------------------------------------	------------------

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
Digitala informationstavlor	10	10
Laddstolpar garage	25	5

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 355 464	3 270 540
Hysesintäkter lokaler	1 902 012	1 715 792
Fastighetsskatt	205 800	205 801
Hysesintäkter garage och p-platser	411 400	428 150
Debiterade vatten- och energikostnader	270 368	270 619
Debiterade vattenkostnader	40	0
Debiterade elkostnader	18 179	0
Totalt nettoomsättning	6 163 263	5 890 902

Årsavgiften ska ge täckning för föreningens kostnader och ordinarie amorteringar.

Föreningen har en individuell debitering av varmvatten och värme, baserat på förbrukningen.

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	24 931	24 571
Vidarefakturerade kostnader	149 164	119 688
Övriga ersättningar och intäkter	10 078	9 246
Totalt övriga rörelseintäkter	184 173	153 505

Not 3. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	264 603	360 468
Uppvärmning	743 676	592 501
Vatten och avlopp	225 765	183 227
Sophämtning	262 163	270 443
Service värmeanläggning	28 933	27 919
Grundavtal hiss	31 341	42 690
Fastighetsskötsel extra	0	33 364
Fastighetsstäd	122 285	131 391
Fastighetsstäd extra	0	32 476
Teknisk förvaltning	63 659	63 659
Snöröjning/sandning	42 509	71 799
Bevakningskostnader	81 227	51 169
Övriga köpta tjänster	15 821	17 239
Bredband	3 718	3 509
TV	178 629	177 635
Försäkring	121 060	107 659
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	205 800	205 800
Tomträttsavgälder	514 000	514 000
Samfällighetskostnader	56 855	104 272
Förbrukningsmaterial	6 959	21 628
Övriga driftkostnader	6 666	1 441
Reparation och underhåll	803 097	745 812
Reparation sophantering/återvinning	3 033	0
Reparation trapphus	601	0
Totalt driftkostnader	3 782 400	3 760 100

Not 4. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	7 078	6 980
Arvode ekonomisk förvaltning	103 389	93 427
Extra ekonomisk förvaltning	10 705	6 250
Revisionsarvode	20 834	19 608
Webbsida	4 691	3 884
Advokat- och rättegångskostnader	60 938	26 683
Konsultarvode	0	26 543
Bankkostnader	4 893	5 226
Inkassokostnader	3 107	897
Övriga administrativa kostnader	6 603	3 573
Föreningsomkostnader	15 632	5 274
Övriga kostnader	22 579	44 656
Övriga omkostnader	245	26 024
Totalt övriga externa kostnader	260 694	269 024

Not 5. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad	174 809 192	174 809 192
Anskaffningsvärde mark	43 000 152	43 000 152

Utgående anskaffningsvärden

217 809 344 **217 809 344**

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 9 658 156	- 8 543 051
Årets avskrivningar	- 1 117 944	- 1 115 105

Utgående avskrivningar

-10 776 100 **-9 658 156**

Utgående redovisat värde

207 033 244 **208 151 188**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	135 600 000	135 600 000
Taxeringsvärde mark	39 980 000	39 980 000

175 580 000 **175 580 000**

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31

2022-12-31

AddSecure	0	9 849
Exploateringskonto	128 500	128 500
ComHem AB	44 754	44 710
FRUBO AB	9 177	8 616
Bostadsrätterna	7 220	7 078
Försäkring	42 193	36 684
Lyreco Sverige AB	6 410	0
Digitala System	5 569	0
Skagafjords samfällighet	19 326	0
Summa	263 149	235 438

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB 23230984	2024-12-06	1,1 %	24 326 771	24 525 490
SBAB 23231042	2025-05-09	0,91 %	24 326 771	24 525 490
SBAB 23231050	2025-05-09	103 %	24 327 708	24 526 436
Summa skulder till kreditinstitut			72 981 250	73 577 416

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-24 326 771	-550 679
	48 654 479	73 026 737

Lån med villkorsändringsdag 2024 redovisas enligt god redovisningssed som kortfristig men har som avsikt av föreningen att förlängas.

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 70 000 450 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Stockholm Exergi	117 273	107 893
Uppl styrelsearvode inkl soc.avgifter	0	0
Upplupna utgiftsräntor	2 024	2 071
Förskottsbet avgift/hyra	335 970	321 166
Fortum	15 317	38 257
Stockholm Vatten	36 135	32 556
Ellevio	17 318	12 702
Brf Odde	260 285	60 124
CEMI Entrepr. AB	0	7 744
Summa	784 322	582 514

Not 9. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	77 401 000	77 401 000
Summa:	77 401 000	77 401 000

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ dag som framgår av elektroniska signatur-

Djura Vasic

Valentin Albu

Leila Kazemi

Susanne Johnsen

Eva Persson

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av elektroniska signatur-

Revise Sverige AB

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Surtsö Kista Gård Årsredovisning 2023

ID: 4a83aa30-e829-11ee-9faf-31dc557fa43c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-03-22

Underskrifter

Brf Surtsö Kista Gård
djuravasic@hotmail.com
Signerat: 2024-03-22 11:45 BankID DJURA VASIC

Brf Surtsö Kista Gård
susanne.johnsen2012@gmail.com
Signerat: 2024-03-23 11:04 BankID SUSANNE JOHNSEN

Brf Surtsö Kista Gård
valentin.albu@outlook.com
Signerat: 2024-03-26 08:44 BankID VALENTIN ALBU

Brf Surtsö Kista Gård
Lillykaz@gmail.com
Signerat: 2024-03-22 14:05 BankID LEILA KAZEMI

Brf Surtsö Kista Gård
Evap.persson@gmail.com
Signerat: 2024-03-25 18:23 BankID Eva Ingrid Birgitta Persson

Revise Sverige AB
christian@revise.se
Signerat: 2024-03-26 09:13 BankID Christian Robert Kromnér

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769613-9133 - Brf Surtsö Kista Gård - Årsredovisning för signering.pdf	653.8 kB	b723 ebe6 e10a 5e68 13e5 283f ac59 040b 7932 0463 06fb 5738 d0ad 8b0e a113 dff4

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-03-22	09:55	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-03-22	11:45	Signerat Brf Surtsö Kista Gård Genomfört med: BankID av DJURA VASIC. IP: 94.191.153.43
2024-03-22	14:05	Signerat Brf Surtsö Kista Gård Genomfört med: BankID av LEILA KAZEMI. IP: 178.174.156.132
2024-03-23	11:04	Signerat Brf Surtsö Kista Gård Genomfört med: BankID av SUSANNE JOHNSEN. IP: 188.149.225.4
2024-03-25	18:23	Signerat Brf Surtsö Kista Gård Genomfört med: BankID av Eva Ingrid Birgitta Persson. IP: 151.177.209.226

Händelser

2024-03-26	08:44	Signerat Brf Surtsö Kista Gård Genomfört med: BankID av VALENTIN ALBU, IP: 188.148.242.232
2024-03-26	09:13	Signerat Revise Sverige AB Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér, IP: 212.247.14.126



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18