

Brf Surtsö Kista Gård

Org.nr: 769613-9133

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Surtsö Kista Gård, organisationsnummer 769613-9133, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Djura Vasic
Ledamot	Eva Persson
Ledamot	Valentin Albu
Ledamot	Susanne Johnsen
Suppleant	Surendra Kumar Alugunoola

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leila Kazemi
Styrelsen har under året hållit 12sammanträden.
Firmatecknare har varit två ledamöter

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.
På stämman deltog 8 medlemmar.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i föreningen.

Revisor

Extern	Christian Kromnér
	Revise Sverige AB

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt			Garage och P-platser	
	Antal	Total yta m²		Antal platser
2 rok	38	2 049		65
3 rok	28	1 990.5		
4 rok	15	1 336	Lokaler	
Summa	81	5 375.5	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 2028-04-30 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 2024 år uppgick detta tilläggs till 467 925 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
Sprinklercentral	Brandskyddsteamet
Teknisk förvaltning	CEMI
Trädgård	Bonnedahls trädgård
Vinterunderhåll	HSB

EKONOMI

Föreningen fortsätter att ha en stark ekonomi där soliditetsnivån ligger på 65%. Årets resultat för 2024 har är -18 189 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 förändrat årsavgifterna i början av verksamhetsåret. Och uppgår nu till 3 556 836 kronor + 278 275 för vidarefakturerings för varmvatten och värme . Hyror för lokalen har uppgått till 2 025 976 kr. Hyror för p-platser och garage har uppgått till 390 750 kronor.

Föreningen har tre stycken kortfristiga lån som förfaller under 2025, detta belopp uppgår sammanlagt till 72 335 917 kr. Samtliga av dessa lån avses att förlängas av föreningen.

Årsavgiften höjdes med 6% from 2024-01-01.

Skagafjords Samfällighetsförening (SA) har god ekonomi.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 645 333 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av förskolans lekplats. Byte till digitala parkeringstillstånd. Renovering av garageporten (med Brf Odde). Stamspolning. Diskuterat upphandling av ny teknisk förvaltning. Städdag (med Brf Odde). Byte till ledarmatur i barnvagnsrum, cykelrum, källarförrådskorridorer samt i förskolans lokaler. Ny värmemätare för varje lägenhet. Återöppning av tvättstugan. Upphandlat nytt städföretag.

Utfört underhåll/förbättringar (ett urval)	År
Ombyggnad av tre kasuner för matavfall	2023
Kommunikationsapp Boappa	2023
Byte av vattenmätare	2023
Besiktning av förskolans lekplats	2023
Slipning, lackning, målning av entrédörrarnas utsida	2023
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

103 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 5 överlåtelser skett.
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 102

81 bostadsrätter

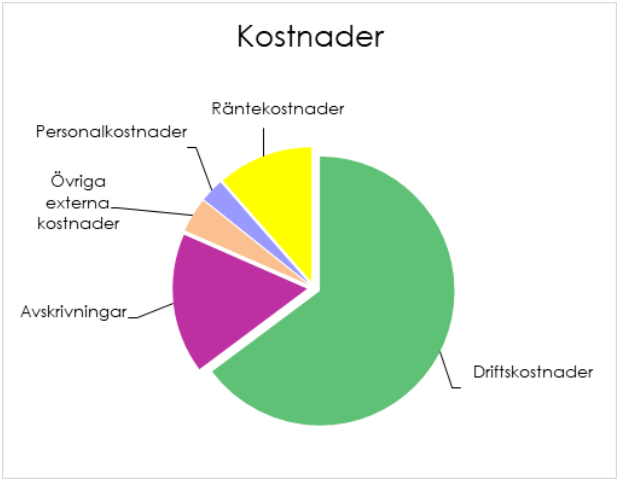
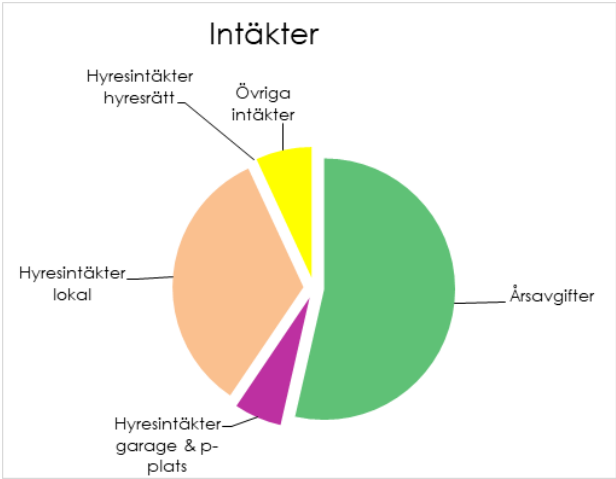
102 medlemmar vid räkenskapsårets slut

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 458	6 163	5 891	5 816
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 155	282	167	335
Soliditet ¹ , %	65	65	65	65
Balansomslutning, tkr	213 471	213 776	213 768	214 901
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	713	675	608	602
Skuldsättning / kvm	10 877	10 974		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 457	13 577		
Sparande / kvm	212	298		
Räntekänslighet	19	20		
Energikostnad / kvm	191	186		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58	57		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 955 000	1 908 348	-2 881 618	281 947
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		526 740	-526 740	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			281 947	-281 947
Årets resultat				-155 415
Belopp vid årets utgång	139 955 000	2 435 088	-3 126 411	-155 415

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 126 412
Årets resultat	- 155 415
Totalt	- 3 281 827

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	526 740
Balanseras i ny räkning	- 3 808 567
Totalt	- 3 281 827

Enligt stadgar 0,3% av taxeringsvärde

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	6 457 638	6 163 262
Övriga rörelseintäkter	2	181 197	184 173
Summa Rörelseintäkter		6 638 835	6 347 435
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-4 450 210	-3 782 400
Övriga externa kostnader	4	-276 016	-260 694
Personalkostnader		-188 259	-172 488
Avskrivningar		-1 117 944	-1 117 944
Summa Rörelsekostnader		-6 032 429	-5 333 526
RÖRELSERESULTAT		606 406	1 013 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 894	11 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-774 715	-743 334
Summa Finansiella poster		-761 821	-731 962
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 415	281 947
RESULTAT FÖRE SKATT		-155 415	281 947
ÅRETS RESULTAT		-155 415	281 947

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	205 915 300	207 033 244
Summa materiella anläggningstillgångar		205 915 300	207 033 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 915 300	207 033 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		143 394	131 852
Övriga fordringar		173 811	137 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	309 429	263 149
Summa kortfristiga fordringar		626 634	532 852
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 929 432	6 210 096
Summa kassa och bank		6 929 432	6 210 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 556 067	6 742 948
SUMMA TILLGÅNGAR		213 471 366	213 776 192

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 955 000	139 955 000
Fond för yttre underhåll		2 435 088	1 908 348
Summa bundet eget kapital		142 390 088	141 863 348
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 126 412	-2 881 618
Årets resultat		-155 415	281 947
Summa fritt eget kapital		-3 281 827	-2 599 671
SUMMA EGET KAPITAL		139 108 261	139 263 677
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	48 654 479
Summa långfristiga skulder		0	48 654 479
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	72 335 917	24 326 771
Leverantörsskulder		471 678	607 427
Övriga skulder		262 252	139 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 293 258	784 322
Summa kortfristiga skulder		74 363 105	25 858 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 471 366	213 776 192

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		606 406	1 013 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 117 944	1 117 944
Summa		1 724 350	2 131 853
Erhållen ränta		12 894	11 372
Erlagd ränta		-774 715	-743 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		962 529	1 399 891
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-93 782	-11 079
Ökning av rörelseskulder		495 923	24 098 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 364 670	25 486 981
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfrista skulder		-645 333	-24 372 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-645 333	-24 372 258
Årets kassaflöde		719 337	1 114 723
Likvida medel vid årets början		6 210 096	5 095 372
Likvida medel vid årets slut		6 929 432	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	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 556 837	3 355 463
Hysesintäkter lokaler	2 025 976	1 902 012
Fastighetsskatt	205 800	205 800
Hysesintäkter garage och p-platser	390 750	411 400
Debiterade vatten- och energikostnader	278 275	270 368
Debiterade vattenkostnader	0	40
Debiterade elkostnader	0	18 179
Totalt nettoomsättning	6 457 638	6 163 262

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	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	35 612	24 931
Vidarefakturerade kostnader	91 394	149 164
Övriga ersättningar och intäkter	54 192	10 078
Totalt övriga rörelseintäkter	181 197	184 173

Not 3. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	288 690	264 603
Uppvärmning	897 930	743 676
Vatten och avlopp	271 489	225 765
Sophämtning	217 565	262 163
Service värmeanläggning	29 768	28 933
Grundavtal hiss	47 510	31 341
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	6 875	0
Brandskydd	24 906	0
Fastighetsstäd	126 232	122 285
Teknisk förvaltning	71 548	63 659
Snöröjning/sandning	118 197	42 509
Bevakningskostnader	85 567	81 227
Övriga köpta tjänster	44 111	15 821
Bredband	3 535	3 718
TV	177 817	178 629
Försäkring	134 169	121 060
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	205 800	205 800
Tomträttsavgälder	514 000	514 000
Samfällighetskostnader	121 218	56 855
Förbrukningsmaterial	3 361	6 959
Övriga driftkostnader	5 196	6 666
Reparation och underhåll	1 044 997	803 097
Reparation- och underhållsmaterial	1 261	0
Underhåll fasad	8 467	0
Reparation sophantering/återvinning	0	3 033
Reparation trapphus	0	601
Totalt driftkostnader	4 450 210	3 782 400

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	7 220	7 078
Arvode ekonomisk förvaltning	110 130	103 389
Extra ekonomisk förvaltning	10 114	10 705
Revisionsarvode	25 736	20 834
Webbsida	3 855	4 691
Advokat- och rättegångskostnader	0	60 938
Bankkostnader	5 297	4 893
Inkassokostnader	1 258	3 107
Övriga administrativa kostnader	8 987	6 603
Föreningsomkostnader	14 425	15 632
Övriga kostnader	87 182	22 579
Övriga omkostnader	1 813	245
Totalt övriga externa kostnader	276 016	260 694

Not 5. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****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

- 10 776 100

- 9 658 156

Årets avskrivningar

- 1 117 944

- 1 117 944

Utgående avskrivningar**-11 894 044****-10 776 100****Utgående redovisat värde****205 915 300****207 033 244****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****2024-12-31****2023-12-31**

AddSecure

6 026

0

Exploateringskonto

128 500

128 500

ComHem AB

44 871

44 754

FRUBO AB

9 322

9 177

Bostadsrätterna

7 220

7 220

Försäkring

45 984

42 193

Lyreco Sverige AB

0

6 410

Digitala System

6 882

5 569

Skagafjords samfällighet

4 836

19 326

CEMI

35 685

0

Schlinder

20 105

0

Summa**309 431****263 149****Not 7. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB 23230984	2025-12-08	3,46 %	24 111 663	24 326 771
SBAB 23231042	2025-05-09	0,91 %	24 111 663	24 326 771
SBAB 22940562	2025-05-09	1,03 %	24 112 591	24 327 708
Kort del av långfr skuld			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			72 335 917	72 981 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-72 335 917	-24 326 771
			0	48 654 479

Lån med villkorsändringsdag 2025 redovisas enligt god redovisningssed som kortfristig men har som avsikt av föreningen att förlängas.

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 69 093 487 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Stockholm Exergi	121 383	117 273
Upplupna utgiftsräntor	39 607	2 024
Förskottsbet avgift/hyra	1 055 407	335 970
Fortum	12 936	15 317
Stockholm Vatten	45 112	36 135
Ellevio	18 813	17 318
Brf Odde	0	260 285
Summa	1 293 258	784 322

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	77 401 000	77 401 000
Summa:	77 401 000	77 401 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Djura Vasic	Valentin Albu
-------------	---------------

Susanne Johnsen	Eva Persson
-----------------	-------------

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -
Revise Sverige AB

Christian Komnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Surtsö Kista Gård, årsredovisning 2024

ID: 69362b30-e2f4-11ef-8ed0-d1babd317d1e

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-02-04

Underskrifter

Brf Surtsö Kista Gård
evap.persson@gmail.com
Signerat: 2025-02-06 12:26 BankID Eva Ingrid Birgitta Persson

Brf Surtsö Kista Gård
djuravasic@hotmail.com
Signerat: 2025-02-06 13:06 BankID DJURA VASIC

Revise Sverige AB
christian@revise.se
Signerat: 2025-02-13 09:28 BankID Christian Robert Kromnér

Brf Surtsö Kista Gård
valentin.albu@outlook.com
Signerat: 2025-02-06 13:05 BankID VALENTIN ALBU

Brf Surtsö Kista Gård
susanne.johnsen2012@gmail.com
Signerat: 2025-02-12 20:30 BankID SUSANNE JOHNSEN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Surtsö för sign.pdf	620.6 kB	b0e7 a7c6 a523 96ed 28ad 86b9 31af ecde 9067 17cd 506b f110 568c 30c3 7e8f 05d3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-02-04	13:43	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-02-06	12:26	Signerat Brf Surtsö Kista Gård Genomfört med: BankID av Eva Ingrid Birgitta Persson. IP: 95.193.135.144
2025-02-06	13:05	Signerat Brf Surtsö Kista Gård Genomfört med: BankID av VALENTIN ALBU. IP: 94.234.78.233
2025-02-06	13:06	Signerat Brf Surtsö Kista Gård Genomfört med: BankID av DJURA VASIC. IP: 83.250.237.39
2025-02-12	20:30	Signerat Brf Surtsö Kista Gård Genomfört med: BankID av SUSANNE JOHNSEN. IP: 188.149.225.4

Händelser

2025-02-13

09:28

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: 1.19