

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Surbrunn 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt 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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Pernilla Rissanen	Ordförande
Rikard Edvardsson	Ledamot
Gabrielle Elmrin	Ledamot
Tobias Karlsson	Ledamot
Anders Lenneskog	Ledamot

Per Anders Eldhagen	Suppleant
Karina Hellrup	Suppleant
Nils Nordqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Johan Frankl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-31.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-21. Extra stämma med anledning av stambyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SURBRUNN 8	1972	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

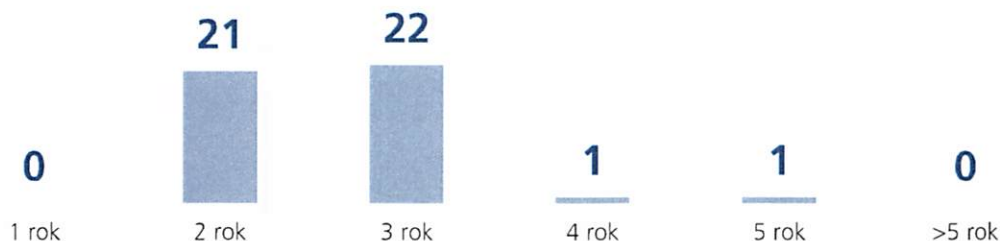
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 856 m², varav 3 474 m² utgör boyta och 382 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kemtvätt	69 m ²	220601-250601
Wok-restaurang	56 m ²	210131-230130
Sångpedagog	41 m ²	211231-241231
Restaurang	90 m ²	-
Café	55 m ²	211201-231130
Cykelverkstad	67 m ²	210430-240430

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte av badrums- och köksstammar	2022	Samtliga lägenheter (ej vindsvåningslägenheter). För lägenheter i gårdshuset, enbart köksstammar.
Elstigare	2022	Elstigare
Byte maskiner tvättstuga	2021	Tvättstuga
Puts och målning av fasad mot gården	2019	Inklusive renovering av två terrasser
Renovering/utbyte av fönster	2019	Samtliga lägenheter
Målning av trapphus i fastigheten	2018	Samtliga
Takmålning	2018	Gårdshus
Råttssäkring i tvättstugan	2017	Tätat möjliga rättgångar i väggar
Installation av termostater på radiatorer	2016	Injustering av värme
Innerfönster i 31c	2014	Nybyggda innerfönster i trapphuset
Gårdsrenovering	2014	Tätning vägg mot bl.a. tvättstugan
Renovering café vid 31A	2014	Renovering av el o ventilation
Balkonger mot innergård	2013	Tillbyggnad
Ventiler värmesystem	2013	Utbyte för bättre värmejustering
Fönster vindslägenheter	2013	Nya Velux-fönster, gathus
Avloppsledning	2011	En avloppsledning i vindslägenheterna i 31A var felbyggd och läckte
Terrassombyggnad	2011	Terrassen i 31C har läckt och reparerats.
Råttssäkring i källaren	2011	Tätat möjliga rättgångar i källaren
Hissrenovering	2011 - 2012	Byte av styrsystem i hiss Surbrunnsgatan 31B.
Omläggning av tak, gathus	2011 - 2012	Omläggning av tak och nya stuprör med värmekablar.
Terrassombyggnad	2010	Ombyggnation 3 terrasser vindslägenheter
Ventilation restauranger	2010	Brandskyddsförbättring
Installation takfläkt Sirap	2009	Brandskyddsförbättring
Terrass	2007	Ombyggnad
Hissrenovering, mekanik	2007	Nya kedjor till hissar Surbr g 31B Tuleg 37.
Stambyte Gårdshus	2006 - 2007	Nya badrum med ventilation. Köksstam ej bytt.
Målning allmänna utrymmen	2005	
Bredbandsinstallation	2001	2005 uppgradering
Värmeanläggning	1999	
Nyinstallation hiss	1972	(31A) 1990 (31B & 37) ej gårdshus
Elstambyte	1972	
Rörstambyte	1972	Gathus
Nytt gårdsbjälklag	1972	1997, ny asfalt
Omläggning av tak	1972	
Omputsning av fasad	1972	

1

JK
AL

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia, LAN (fiber till fastigheten)
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV/Internet	Com Hem

Föreningens ekonomi

Under 2022 har föreningens intäkter från lokalhyresgästerna varit lägre än normalt. Detta främst på grund av en tvist med en av lokalhyresgästerna som lett till att ingen hyra betalats under året från caférestaurangen, men även till viss del på grund av andra hyresrabatter till följd av stambytet. Hyresgästen är sen slutet av 2022 inte längre kvar i lokalen och under början av 2023 räknar vi med att ha en hyresgäst på plats i lokalen.

Under 2022 har föreningen tagit upp nya lån för att bekosta stambyte i fastigheten. Till följd av ökande lånekostnader (inklusive högre räntenivåer) har föreningen också höjt avgiften i två omgångar, dels i september 2022, dels i februari 2023.

Med stambytet färdigställt i början av 2023 har föreningen nu genomfört det största renoveringsprojektet som kan göras. Föreningen följer uppsatt underhållsplan med löpande underhåll, men har inga underhållsarbeten av liknande karaktär planerade i närtid.

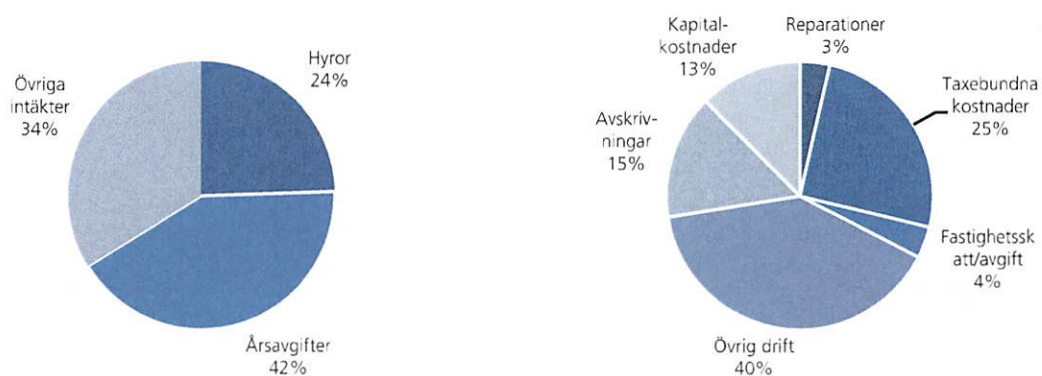
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 30 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-09-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	569 576	982 613
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 847 006	2 776 145
Finansiella intäkter	4 943	627
Minskning kortfristiga fordringar	0	47 439
Ökning av långfristiga skulder	29 932 050	0
Ökning av kortfristiga skulder	5 991 489	0
	38 775 488	2 824 211
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 954 652	2 443 692
Finansiella kostnader	574 471	193 270
Ökning av materiella anläggningstillgångar	29 041 408	444 446
Ökning av kortfristiga fordringar	119 256	0
Minskning av långfristiga skulder	0	88 550
Minskning av kortfristiga skulder	0	67 291
	32 689 787	3 237 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 655 276	569 576
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 085 701	-413 038

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har stambyte av badrums- och köksstammar byts i samtliga trappuppgångar samt lokaler. I samband med stambytet har föreningen tagit upp lån för att bekosta stambytet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

U

TK
AL

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	348	333	321	321
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 587	1 662	2 188	2 176
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 304	5 544	5 570	5 319
Elkostnad/m ² totalyta	80	73	66	66
Värmekostnad/m ² totalyta	131	137	119	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	32	7	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	50	61	47
Soliditet (%)	7	24	25	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 364	-539	-137	511
Nettoomsättning (tkr)	2 776	2 770	2 985	2 988

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 474 m² bostäder och 382 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 529 012	0	0	5 529 012
Upplåtelseavgifter	2 435 238	0	0	2 435 238
Kapitaltillskott	2 289 022	0	0	2 289 022
Fond för yttre underhåll	1 783 405	502 200	-9 375	1 290 580
S:a bundet eget kapital	12 036 677	502 200	-9 375	11 543 852
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 874 486	-502 200	-529 754	-4 842 532
Årets resultat	-1 364 151	-1 364 151	539 129	-539 129
S:a ansamlad förlust	-7 238 637	-1 866 351	9 375	-5 381 661
S:a eget kapital	4 798 040	-1 364 151	0	6 162 191

d

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 364 151
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 372 286
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-502 200</u>
summa balanserat resultat	-7 238 637

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>33 130</u>
-7 205 507

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 775 959	2 769 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 047	6 432
Summa rörelseintäkter		2 847 006	2 776 145
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 840 825	-1 868 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 021 077	-481 092
Personalkostnader	Not 6	-92 750	-94 464
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-686 977	-678 940
Summa rörelsekostnader		-3 641 629	-3 122 631
RÖRELSERESULTAT		-794 623	-346 486
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 943	627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 471	-193 270
Summa finansiella poster		-569 528	-192 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 364 151	-539 129
ÅRETS RESULTAT		-1 364 151	-539 129

0

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	52 924 744	24 542 273
Maskiner	Not 9	342 247	370 288
Summa materiella anläggningstillgångar		53 266 991	24 912 560
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 269 791	24 915 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		79 668	12 999
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 671 020	552 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	206 283	191 262
Summa kortfristiga fordringar		6 956 971	756 808
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 961	32 167
Summa kassa och bank		36 961	32 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 993 931	788 975
SUMMA TILLGÅNGAR		60 263 723	25 704 335

U

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 964 250	7 964 250
Kapitaltillskott		2 289 022	2 289 022
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 783 405	1 290 580
Summa bundet eget kapital		12 036 677	11 543 852
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 874 486	-4 842 532
Årets resultat		-1 364 151	-539 129
Summa ansamlad förlust		-7 238 637	-5 381 661
SUMMA EGET KAPITAL		4 798 040	6 162 191
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 925 000	7 195 816
Summa långfristiga skulder		9 925 000	7 195 816
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	38 950 116	11 747 250
Leverantörsskulder		5 792 727	67 495
Skatteskulder		13 944	17 446
Övriga skulder		29 277	26 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	754 619	487 931
Summa kortfristiga skulder		45 540 683	12 346 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 263 723	25 704 335

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Maskiner	10 år	10 år
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Fasad/Balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar K3	40 år	40 år
Stomkomplettering förening K3	20 år, 67 år	20 år, 67 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem K3	30 år	30 år
Fastighetsel K3	50 år	50 år
Hissar K3	35 år	35 år
Utemiljö K3	67 år	67 år
Snösmältningsanläggning	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

D

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 189 329	1 137 600
	Hyror bostäder	67 210	66 909
	Hyror lokaler	629 290	662 563
	Hyror förråd	0	1 224
	Hyresrabatt	-28 164	-6 691
	Vattenintäkter	14 614	19 972
	Elintäkter	311 220	311 220
	Värmeintäkter	571 947	575 726
	Överlåtelse/pantsättning	20 528	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	1 190
	Öresutjämnning	-15	0
		2 775 959	2 769 713
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	71 047	6 432
		71 047	6 432

U

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	938
	Fastighetsskötsel beställning	0	250
	Snöröjning/sandning	0	13 188
	Städning entreprenad	40 116	40 116
	Mattvätt/Hyrmattor	14 420	5 150
	Hissbesiktning	16 074	10 136
	Myndighetstillsyn	1 260	3 646
	Gemensamma utrymmen	8 342	0
	Gård	0	1 269
	Serviceavtal	23 900	25 518
	Förbrukningsmateriel	945	2 282
	Störningsjour och larm	0	2 743
	Brandskydd	25 515	45 881
		130 572	151 117
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 711	0
	Tvättstuga	2 376	0
	Entré/trapphus	0	6 092
	Lås	14 176	16 322
	VVS	26 539	30 837
	Värmeanläggning/undercentral	0	30 575
	Ventilation	16 039	5 272
	Elinstallationer	2 288	38 509
	Hiss	41 945	57 725
	Fönster	2 281	5 850
	Balkonger/altaner	0	2 665
	Skador/klotter/skadegörelse	2 296	4 725
	Vattenskada	0	104 659
		113 651	303 231
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	9 375
	Gemensamma utrymmen	33 130	0
		33 130	9 375
	Taxebundna kostnader		
	El	310 348	282 880
	Värme	507 057	527 238
	Vatten	246 481	122 821
	Sophämtning/renhållning	93 137	89 402
		1 157 023	1 022 341
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	160 893	152 582
	Kabel-TV	73 201	71 035
		234 094	223 617
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	172 355	158 455
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 840 825	1 868 136

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	5 001
	Tele- och datakommunikation	954	791
	Juridiska åtgärder	90 422	119 309
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 400
	Föreningskostnader	19 113	3 544
	Styrelseomkostnader	0	10 419
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 360
	Förvaltningsarvode	173 665	169 958
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 188
	Administration	663 267	2 442
	Konsultarvode	50 836	133 420
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 320	6 260
		1 021 077	481 092
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvoden	75 000	42 500
	Övriga arvoden	36 000	36 000
	Sociala kostnader	16 750	15 964
		92 750	94 464
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	24 547	24 547
	Yttertak K3	97 475	97 475
	Fasader/balkonger K3	214 066	214 066
	Fönster/dörrar och portar K3	137 434	137 434
	Stomkomplettering förening K3	68 280	68 280
	Stamledningar VA K3	31 650	31 650
	Värmesystem K3	18 862	18 862
	Luftbehandlingssystem K3	19 346	19 346
	Förbättringar	3 955	2 307
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	24 666	24 666
	Hissar K3	4 146	4 146
	Utemiljö allmänt K3	14 509	14 509
	Maskiner	28 040	21 651
		686 977	678 940

U

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 399 166	35 320 066
	Nyanskaffningar	29 041 408	79 100
	Utgående anskaffningsvärde	64 440 574	35 399 166
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 856 893	-10 199 604
	Årets avskrivningar enligt plan	-658 937	-657 289
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 515 830	-10 856 893
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 924 744	24 542 273
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 949 000	1 949 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 200 000	43 280 000
	Taxeringsvärde mark	118 200 000	100 000 000
		167 400 000	143 280 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	157 000 000	134 000 000
	Lokaler	10 400 000	9 280 000
		167 400 000	143 280 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	622 553	257 207
	Nyanskaffningar	0	365 346
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	622 553	622 553
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-252 265	-230 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 040	-21 651
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-280 305	-252 266
	Redovisat restvärde vid årets slut	342 248	370 287
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	116	15 138
	Klientmedel hos SBC	5 564 857	537 409
	Fordringar	52 588	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 459	0
		6 671 020	552 547
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	176 446	160 893
	Kabel-TV	20 167	18 299
	Bostadsrätterna	6 420	6 320
	Serviceavtal	3 250	3 250
	Amortering Handelsbanken	0	2 500
		206 283	191 262
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 290 580	957 161
	Reservering enligt stadgar	502 200	429 840
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-9 375	-96 421
	Vid årets slut	1 783 405	1 290 580

U

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,270 %	903 900	913 100	2023-01-18
Handelsbanken	1,430 %	1 500 000	1 500 000	2023-12-01
Handelsbanken	3,150 %	3 675 000	3 693 750	2023-03-30
Handelsbanken	3,150 %	3 750 000	3 750 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,430 %	1 661 716	1 661 716	2023-10-30
Handelsbanken	3,300 %	658 000	658 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,430 %	920 000	930 000	2023-12-30
Handelsbanken	3,150 %	930 000	935 000	2023-03-30
Handelsbanken	2,800 %	940 500	940 500	2023-02-02
Handelsbanken	3,300 %	837 000	837 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,420 %	3 124 000	3 124 000	2023-12-01
Handelsbanken	2,660 %	9 975 000	0	2027-03-30
Handelsbanken	2,850 %	10 000 000	0	2023-01-16
Handelsbanken	2,800 %	10 000 000	0	2023-02-01
Summa skulder till kreditinstitut		48 875 116	18 943 066	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 950 116	-11 747 250	
		9 925 000	7 195 816	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 529 116 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

U

PT
AL

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 092 000	19 092 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	48 372	36 174
	Värme	78 629	139 900
	Vatten	151 027	0
	Sophämtning	25 382	14 761
	Extern revisor	16 000	16 000
	Ränta	168 309	21 806
	Avgifter och hyror	269 900	259 290
		754 619	487 931

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2023 kommer stambytet att färdigställas.

Föreningen räknar med att under början av 2023 få in en ny hyresgäst i lokalen benämnd som "caférestaurang".

0

RTK
A2

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 2 / 5 2023



Pernilla Rissanen
Ordförande



Rikard Edvardsson
Ledamot



Gabrielle Elmrin
Ledamot



Tobias Karlsson
Ledamot



Anders Lenneskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2023



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Surbrunn 8, org.nr 702002-9257.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Surbrunn 8 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna
kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller några väsentliga
felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på
fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti
för att en revision som utförts enligt god revisionsred i
Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet
om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av
oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de
enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de
ekonomiska beslut som användare fattar med grund i
årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under
hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Surbrunn 8 för
räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

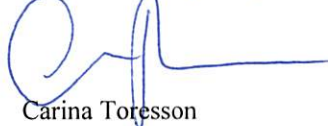
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 4 / 5 2023



Carina Torésson