



Välkommen till årsredovisningen för Brf Surbrunn nr 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-06 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SURBRUNN 8	1972	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1949

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 44 bostadsrätter om totalt 3 474 kvm och 6 lokaler om 397 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3856 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Rissanen	Ordförande
Erica Finnström	Styrelsesuppleant
Karina Hellrup	Styrelsesuppleant
Rikard Edvardsson	Styrelseledamot
Anders Lennart Lenneskog	Styrelseledamot
Lambros Andréasson	Styrelseledamot
Mikael Jordal	Styrelseledamot

Valberedning

Charlotta Neuhauser
Johanna Furulind



Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Katarina Nyberg Revisor HQV Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024 ● Renovering terrass
- 2023 ● Ventilation lokaler
- 2022 ● Stambyte av badrums- och köksstammar - Samtliga lägenheter (ej vindsvåningslägenheter).
För lägenheter i gårdshuset, enbart kökstammar.
Elstigare - Elstigare
- 2021 ● Byte maskiner tvättstuga - Tvättstuga
- 2019 ● Puts och målning av fasad mot gården - Inklusive renovering av två terrasser
Renovering/utbyte av fönster - Samtliga lägenheter
- 2018 ● Målning av trapphus i fastigheten - Samtliga
Takmålning - Gårdshus
- 2017 ● Råttssäkring i tvättstugan - Tätat möjliga råttgångar i väggar
- 2016 ● Installation av termostater på radiatorer - Injustering av värme
- 2014 ● Innerfönster i 31c - Nybyggda innerfönster i trapphuset
Gårdsrenovering - Tätning vägg mot bla. tvättstugan
Renovering cafe vid 31A - Renovering av el o ventilation
- 2013 ● Balkonger mot innergård - Tillbyggnad
Ventiler värmesystem - Utbyte för bättre värmejustering
Fönster vindslägenheter - Nya Velux-fönster gathus
- 2011-2012 ● Hissrenovering - Byte av styrsystem i hiss Surbrunnsg 31B
Omläggning av tak gathus - Omläggning av tak och nya stuprör med värmekablar.
- 2011 ● Terrassbyggnad - Terrassen i 31C har läckt och reparerats.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'TYT' and 'RE'.

- 2011 ● Råttsäkring i källaren - Tätat möjliga råttgångar i källaren
- 2010 ● Terrassombyggnad - Ombyggnation 3 terrasser vindslägenheter
Ventilation restauranger - Brandskyddsförbättring
- 2009 ● Installation takfläkt Sirap - Brandskyddsförbättring
- 2007 ● Terrass - Ombyggnad
Hissrenovering, mekanik - Nya kedjor till hissar Surbr g 31B Tuleg 37.
- 2006-2007 ● Stambyte Gårdshus - Nya badrum med ventilation. Köksstam ej bytt.
- 2005 ● Målning allmänna utrymmen
- 2001 ● Bredbandsinstallation - 2005 uppgradering
- 1999 ● Värmeanläggning
- 1972 ● Elstambyte
Rörstambyte - Gathus
Nytt gårdsbjälklag - 1997, ny asfalt
Omläggning av tak
Omputsning av fasad
Nyinstallation hiss - (31A) 1990 (31B & 37) ej gårdshus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
El	Kungälv Energi
Brandskydd	Brandsäkra
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Återvinning	Prezero Recycling
Bredband/TV	Telia
SMW Elevator	Hissar
Berge Städ	Trappstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2022 genomförde föreningen ett stambyte i fastigheten, som färdigställdes i slutet av året. I samband med stambytet togs nya lån upp vilket ökat föreningens totala belåning.

I början av 2023 slöts avtal med en ny lokalhyresgäst, Sandell Collection AB. I samband med avtalet fick lokalhyresgästen en hyresrabatt mot att man ansvarade för upprustning och renovering av lokalen, inklusive ventilationssystemet. Avtalet innebär att föreningens intäkter från lokalhyresgäster ökade betydligt under året.

Under 2023 har även avgiften höjts för alla medlemmar för att väga upp för ökade kostnader för föreningen, främst till följd av stigande räntenivåer.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 30,00% och 2023-08-01 med 15,00%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen avslutat ett distributionsavtal med Tele2/Comhem, och istället tecknat ett kollektivt avtal med Telia för bredband/TV i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

ATT PB R

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 482 199	2 775 959	2 769 713	2 985 284
Resultat efter fin. poster	-2 096 452	-1 364 151	-539 129	-137 493
Soliditet (%)	5	7	24	25
Yttre fond	2 252 475	1 783 405	1 290 580	957 161
Taxeringsvärde	167 400 000	167 400 000	143 280 000	143 280 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	485	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47%	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 193	14 304	5 544	5 570
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 787	12 675	4 913	4 936
Sparande per kvm totalyta, kr	-165	-167	39	161
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	80	73	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	131	137	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	64	32	7
Energikostnad per kvm totalyta, kr	273	276	242	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	-	-	-
Räntekänslighet (%)	29%	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 310 020 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har på kort tid sett sina kostnader öka betydligt, i form av större avskrivningar och räntekostnader, till följd av det stambyte som genomfördes under 2022. Föreningen har samtidigt höjt medlemsavgifterna i flera omgångar, senast inför 2024. Inför kommande år beräknas föreningens intäkter att öka betydligt (pga. avgiftshöjningar), samtidigt som kostnaderna beräknas minska (pga sjunkande räntenivåer på rörliga lån).

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 529 012	-	-	5 529 012
Upplåtelseavgifter	2 435 238	-	-	2 435 238
Fond, yttre underhåll	1 783 405	-33 130	502 200	2 252 475
Kapitaltillskott	2 289 022	-	-	2 289 022
Balanserat resultat	-5 874 486	-1 331 021	-502 200	-7 707 707
Årets resultat	-1 364 151	1 364 151	-2 096 452	-2 096 452
Eget kapital	4 798 040	0	-2 096 452	2 701 588

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 205 507
Årets resultat	-2 096 452
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-502 200
Totalt	-9 804 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	190 909
Balanseras i ny räkning	-9 613 250

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 482 199	2 775 959
Övriga rörelseintäkter	3	107 629	71 047
Summa rörelseintäkter		3 589 828	2 847 006
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 423 005	-1 840 825
Övriga externa kostnader	9	-276 123	-1 021 077
Personalkostnader	10	-8 347	-92 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 269 984	-686 977
Summa rörelsekostnader		-3 977 459	-3 641 629
RÖRELSERESULTAT		-387 631	-794 623
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 932	4 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 712 752	-574 471
Summa finansiella poster		-1 708 821	-569 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 096 452	-1 364 151
ÅRETS RESULTAT		-2 096 452	-1 364 151

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	51 930 304	52 924 744
Maskiner och inventarier	13	314 203	342 247
Summa materiella anläggningstillgångar		52 244 507	53 266 991
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 247 307	53 269 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		130 096	79 668
Övriga fordringar	15	759 445	6 671 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	120 484	206 283
Summa kortfristiga fordringar		1 010 025	6 956 971
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 862	36 961
Summa kassa och bank		36 862	36 961
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 046 887	6 993 931
SUMMA TILLGÅNGAR		53 294 194	60 263 723

[Handwritten signatures]

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 253 272	10 253 272
Fond för yttre underhåll		2 252 475	1 783 405
Summa bundet eget kapital		12 505 747	12 036 677
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 707 707	-5 874 486
Årets resultat		-2 096 452	-1 364 151
Summa ansamlad förlust		-9 804 159	-7 238 637
SUMMA EGET KAPITAL		2 701 588	4 798 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 875 000	9 925 000
Summa långfristiga skulder		9 875 000	9 925 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	39 430 916	38 950 116
Leverantörsskulder		310 435	5 792 727
Skatteskulder		17 094	13 944
Övriga kortfristiga skulder		25 000	29 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	934 161	754 619
Summa kortfristiga skulder		40 717 606	45 540 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 294 194	60 263 723

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-387 631	-794 623
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 269 984	686 977
	882 353	-107 646
Erhållen ränta	3 973	4 943
Erlagd ränta	-1 491 902	-427 968
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-605 577	-530 671
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 659	-119 256
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 524 768	5 844 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 138 004	5 195 059
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-247 500	-29 041 408
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247 500	-29 041 408
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	602 500	30 000 000
Amortering av lån	-171 700	-67 950
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	430 800	29 932 050
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 954 704	6 085 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 655 276	569 576
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	700 573	6 655 276

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Surbrunn nr 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,65 - 5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 685 795	1 189 329
Hysesintäkter bostäder	70 542	67 210
Hysesintäkter lokaler	877 285	629 290
Deb. fastighetsskatt	92 141	0
Bredband	8 052	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-175 000	-28 164
Vatten	17 270	14 614
El	311 220	311 220
Uppvärmning	580 111	571 947
Dröjsmålsränta	648	0
Pantsättningsavgift	8 883	20 528
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	0	-15
Summa	3 482 199	2 775 959

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	57 154	71 047
Försäkringsersättning	50 475	0
Summa	107 629	71 047

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 119	0
Städning enligt avtal	40 116	40 116
Hissbesiktning	8 529	16 074
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	74 336	0
Brandskydd	17 986	25 515
Myndighetstillsyn	0	1 260
Gårdkostnader	8 042	0
Gemensamma utrymmen	0	8 342
Serviceavtal	29 464	23 900
Mattvätt/Hyrmattor	9 785	14 420
Förbrukningsmaterial	8 026	945
Summa	205 403	130 572

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	10 645	5 711
Hyseslokaler	15 724	0
Tvättstuga	0	2 376
Trapphus/port/entr	125	0
Sophantering/återvinning	2 913	0
Dörrar och lås/porttele	30 184	14 176
VVS	33 874	26 539
Ventilation	5 940	16 039
Elinstallationer	2 207	2 288
Hissar	4 347	41 945
Fönster	0	2 281
Balkonger/altaner	52 533	0
Vattenskada	263 626	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 296
Summa	422 118	113 651

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	124 534	0
Gemensamma utrymmen	0	33 130
VVS	31 750	0
Balkonger/altaner	34 625	0
Summa	190 909	33 130

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	326 079	310 348
Uppvärmning	583 777	507 057
Vatten	142 200	246 481
Sophämtning/renhållning	99 847	93 137
Grovsopor	1 695	0
Summa	1 153 598	1 157 023

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	176 446	160 893
Kabel-TV	78 548	73 201
Bredband	20 478	0
Fastighetsskatt	175 505	172 355
Summa	450 977	406 449

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	0
Tele- och datakommunikation	1 154	954
Juridiska åtgärder	5 438	90 422
Revisionsarvoden extern revisor	19 500	16 500
Fritids och trivselkostnader	610	0
Föreningskostnader	7 248	19 113
Förvaltningsarvode enl avtal	178 664	173 665
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	17 927	0
Administration	13 186	663 267
Konsultkostnader	9 051	50 836
Bostadsrätterna Sverige	12 840	6 320
Summa	276 123	1 021 077

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	40 000
Övriga arvoden	9 000	36 000
Arbetsgivaravgifter	-653	16 750
Summa	8 347	92 750

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-41	0
Räntekostnader fastighetslån	1 711 990	574 471
Dröjsmålsränta	282	0
Övriga räntekostnader	521	0
Summa	1 712 752	574 471

[Handwritten signatures]

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 440 574	35 399 166
Årets inköp	247 500	29 041 408
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 688 074	64 440 574
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 515 830	-10 856 893
Årets avskrivning	-1 241 940	-658 937
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 757 770	-11 515 830
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 930 304	52 924 744
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 949 000</i>	<i>1 949 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 200 000	49 200 000
Taxeringsvärde mark	118 200 000	118 200 000
Summa	167 400 000	167 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	503 006	622 553
Inköp	0	-119 547
Utgående anskaffningsvärde	503 006	503 006
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-160 759	-252 265
Avskrivningar	-28 044	91 507
Utgående avskrivning	-188 803	-160 759
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	314 203	342 247

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 657	116
Klientmedel	0	5 564 857
Övriga kortfristiga fordringar	94 077	52 588
Transaktionskonto	520 916	0
Borgo räntekonto	142 795	1 053 459
Summa	759 445	6 671 020

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	26 490	9 670
Förutbet försäkr premier	93 994	176 446
Förutbet kabel-TV	0	20 167
Summa	120 484	206 283

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	4,90 %	3 124 000	3 124 000
Handelsbanken	2024-01-30	4,90 %	1 661 716	1 661 716
Handelsbanken	2024-03-01	4,90 %	1 500 000	1 500 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,90 %	910 000	920 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,90 %	940 500	940 500
Handelsbanken	2024-01-02	4,90 %	837 000	837 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,90 %	658 000	658 000
Handelsbanken	2024-01-18	4,73 %	894 700	903 900
Handelsbanken	2027-03-30	2,66 %	9 925 000	9 975 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,75 %	3 750 000	3 750 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,75 %	930 000	930 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,75 %	3 675 000	3 675 000
Handelsbanken	2024-01-17	4,95 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2024-02-02	4,90 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2024-02-16	4,95 %	500 000	0
Summa			49 305 916	48 875 116
Varav kortfristig del			39 430 916	38 950 116

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 009 916 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	-1 824	0
Uppl kostn el	42 154	48 372
Uppl kostnad Värme	85 802	78 629
Uppl kostnad Extern revisor	16 500	16 000
Uppl kostn räntor	389 200	168 309
Uppl kostn vatten	0	151 027
Uppl kostnad Sophämtning	25 989	25 382
Förutbet hyror/avgifter	377 617	268 177
Förskottsaviserade avg/hyror	-1 277	-1 277
Summa	934 161	754 619

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	49 343 500	49 092 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I samband med årsskiftet höjdes avgiften för medlemmar med 20%.

Underskrifter

Stockholm, 2024 - 05 - 01

Ort och datum



Pernilla Rissanen
Ordförande



Rikard Edvardsson
Styrelseledamot



Anders Lennart Lenneskog
Styrelseledamot



Lambros Andréasson
Styrelseledamot



Mikael Jodal
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 10



HQV Stockholm
Katarina Nyberg
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Surbrunn 8

Org.nr 702002-9257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Surbrunn 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Surbrunn 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2024-05-10

HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor