



Välkommen till årsredovisningen för Brf Surbrunn nr 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

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
Karina Hellrup	Styrelsesuppleant
Rikard Edvardsson	Styrelseledamot
Anders Lennart Lenneskog	Styrelseledamot
Lambros Andréasson	Styrelseledamot
Mikael Jordal	Styrelseledamot

Valberedning

Charlott Neuhauser

Charlotte Alsö

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Katarina Nyberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|---|
| 1972 | ● | Nyinstallation hiss - (31A) 1990 (31B & 37) ej gårdshus
Omputsning av fasad
Omläggning av tak
Nytt gårdsbjälklag - 1997, ny asfalt
Rörstambyte - Gathus
Elstambyte |
| 1999 | ● | Värmeanläggning |
| 2001 | ● | Bredbandsinstallation - 2005 uppgradering |
| 2005 | ● | Målning allmänna utrymmen |
| 2006-2007 | ● | Stambyte Gårdshus - Nya badrum med ventilation. Köksstam ej bytt. |
| 2007 | ● | Hissrenovering, mekanik - Nya kedjor till hissar Surbr g 31B Tuleg 37.
Terrass - Ombyggnad |
| 2009 | ● | Installation takfläkt Sirap - Brandskyddsförbättring |
| 2010 | ● | Ventilation restauranger - Brandskyddsförbättring
Terrassombyggnad - Ombyggnation 3 terrasser vindslägenheter |
| 2011 | ● | Råttssäkring i källaren - Tätat möjliga råttgångar i källaren
Avloppsledningar - En avloppsledning i vindslägenheterna i 31A var felbyggd och läckte
Terrassombyggnad - Terrassen i 31C har läckt och reparerats. |
| 2011-2012 | ● | Omläggning av tak gathus - Omläggning av tak och nya stuprör med värmekablar.
Hissrenovering - Byte av styrsystem i hiss Surbrunnsg 31B |
| 2013 | ● | Fönster vindslägenheter - Nya Velux-fönster gathus
Ventiler värmesystem - Utbyte för bättre värmejustering
Balkonger mot innergård - Tillbyggnad |
| 2014 | ● | Renovering cafe vid 31A - Renovering av el o ventilation |

2014	●	Innerfönster i 31c - Nybyggda innerfönster i trapphuset
2016	●	Installation av termostater på radiatorer - Injustering av värme
2017	●	Råttssäkring i tvättstugan - Tätat möjliga råttgångar i väggar
2018	●	Takmålning - Gårdshus Målning av trapphus i fastigheten - Samtliga
2019	●	Renovering/utbyte av fönster - Samtliga lägenheter Puts och målning av fasad mot gården - Inklusive renovering av två terrasser
2021	●	Byte maskiner tvättstuga - Tvättstuga
2022	●	Elstigare - Elstigare Stambyte av badrums- och köksstammar - Samtliga lägenheter (ej vindsvåningslägenheter). För lägenheter i gårdshuset, enbart kökstammar.
2023	●	Ventilation lokaler
2023-2024	●	Renovering terrass

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2024 höjdes föreningens avgifter med 20% för att ta höjd för ökade drifts- och räntekostnader. Under året har föreningens ekonomi gynnats av sjunkande räntenivåer, en utveckling som förväntas fortsätta under kommande år (i takt med att bundna lån förfaller till rörlig ränta) och därmed löpande förbättra resultat och ekonomi.

Under 2024 har en renovering av takterrass genomförts till följd av vattenskada. Inga större renoveringar eller underhållsarbeten är planerade i närtid.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 526 263	3 482 199	2 775 959	2 769 713
Resultat efter fin. poster	-1 456 060	-2 096 452	-1 364 151	-539 129
Soliditet (%)	2	5	7	24
Yttre fond	2 563 766	2 252 475	1 783 405	1 290 580
Taxeringsvärde	167 400 000	167 400 000	167 400 000	143 280 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	653	485	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50	47	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 321	14 193	14 304	5 544
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 902	12 787	12 675	4 913
Sparande per kvm totalyta, kr	-47	-165	-167	39
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	85	80	73
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	151	131	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	64	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	293	273	276	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,97	3,49	-	-
Räntekänslighet (%)	15,47	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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2024 genomfört ett större renoveringsuppdrag utav engångskaraktär, om ca. 600,000 kronor, som försämrar årets resultat betydligt. Föreningen har under senaste åren gradvist höjt sina medlemsavgifter för att möta stigande kostnader (främst räntekostnader, men även driftskostnader), senast i början av 2025 med 5%, och i takt med sjunkande räntekostnader under kommande år innebär det att budgeterat resultat för 2025 förbättras ytterligare (till ca -400,000). Framöver gynnas föreningens ekonomi av att bundna lån förfaller till rörlig ränta, vilket förväntas bidra till ett positivt resultat från och med 2026. Gällande medlemsavgifterna ser föreningen ett behov av att löpande höja dessa framöver, men då i nivå med generell inflation/kostnadsökningar. Från och med 2025 och framåt genererar föreningen ett betydande positivt kassaflöde, vilket är estimerat att både täcka föreningens behov för underhåll/renovering i underhållsplan samt möjliggöra amorteringar utav lånestocken. Föreningen har även en dold tillgång i form av hyresrätt, som är estimerad till ca. 6 miljoner kronor.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	5 529 012	-	-	5 529 012
Upplåtelseavgifter	2 435 238	-	-	2 435 238
Fond, yttre underhåll	2 252 475	-190 909	502 200	2 563 766
Kapitaltillskott	2 289 022	-	-	2 289 022
Balanserat resultat	-7 707 707	-1905 543	-502 200	-10 115 450
Årets resultat	-2 096 452	2 096 452	-1 456 060	-1 456 060
Eget kapital	2 701 588	0	-1 456 060	1 245 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 613 250
Årets resultat	-1 456 060
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-502 200
Totalt	-11 571 510
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	484 870
Balanseras i ny räkning	-11 086 640

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 526 263	3 482 199
Övriga rörelseintäkter	3	17 274	107 629
Summa rörelseintäkter		4 543 537	3 589 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 463 664	-2 423 005
Övriga externa kostnader	9	-295 301	-276 123
Personalkostnader	10	0	-8 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 273 596	-1 269 984
Summa rörelsekostnader		-4 032 561	-3 977 459
RÖRELSERESULTAT		510 976	-387 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 452	3 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 968 488	-1 712 793
Summa finansiella poster		-1 967 036	-1 708 821
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 456 060	-2 096 452
ÅRETS RESULTAT		-1 456 060	-2 096 452

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	50 684 752	51 930 304
Maskiner och inventarier	13	286 159	314 203
Summa materiella anläggningstillgångar		50 970 911	52 244 507
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 973 711	52 247 307
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		204 190	130 096
Övriga fordringar	15	641 015	759 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	135 040	120 484
Summa kortfristiga fordringar		980 245	1 010 025
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 862	36 862
Summa kassa och bank		36 862	36 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 017 106	1 046 887
SUMMA TILLGÅNGAR		51 990 818	53 294 194

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 253 272	10 253 272
Fond för yttre underhåll		2 563 766	2 252 475
Summa bundet eget kapital		12 817 038	12 505 747
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 115 450	-7 707 707
Årets resultat		-1 456 060	-2 096 452
Summa ansamlad förlust		-11 571 510	-9 804 159
SUMMA EGET KAPITAL		1 245 528	2 701 588
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	24 912 500	9 875 000
Övriga långfristiga skulder		23 797	0
Summa långfristiga skulder		24 936 297	9 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 837 500	39 430 916
Leverantörsskulder		143 697	310 435
Skatteskulder		14 152	17 094
Övriga kortfristiga skulder		25 417	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	788 227	934 161
Summa kortfristiga skulder		25 808 993	40 717 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 990 818	53 294 194

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	510 976	-387 631
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 273 596	1 269 984
	1 784 572	882 353
Erhållen ränta	1 452	3 973
Erlagd ränta	-2 135 000	-1 491 902
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-348 976	-605 577
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 740	-7 659
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-148 686	-5 524 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-565 401	-6 138 004
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-247 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-247 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	496 384	602 500
Amortering av lån	-52 300	-171 700
Depositioner	23 797	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	467 881	430 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	-97 520	-5 954 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	700 573	6 655 276
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	603 052	700 573

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 271 336	1 685 795
Hysesintäkter bostäder	77 055	70 542
Hysesintäkter lokaler	1 067 832	877 285
Deb. fastighetsskatt	100 980	92 141
Bredband	96 624	8 052
Hyses- och avgiftsrabatt	-11 898	-175 000
Vatten	18 648	17 270
El	311 220	311 220
Uppvärmning	584 412	580 111
Dröjsmålsränta	1 687	648
Pantsättningsavgift	2 865	8 883
Överlåtelseavgift	4 179	5 252
Administrativ avgift	1 323	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	4 526 263	3 482 199

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	1 035	0
Övriga intäkter	12 750	57 154
Försäkringsersättning	3 489	50 475
Summa	17 274	107 629

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 538	9 119
Larm och bevakning	6 440	0
Städning enligt avtal	40 116	40 116
Hissbesiktning	8 625	8 529
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	74 336
Brandskydd	28 722	17 986
Gårdkostnader	7 005	8 042
Serviceavtal	6 500	29 464
Mattvätt/Hyrmattor	0	9 785
Förbrukningsmaterial	1 906	8 026
Summa	101 852	205 403

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	10 645
Bostadsrättslägenheter	1 921	0
Hyseslokaler	0	15 724
Trapphus/port/entr	0	125
Sophantering/återvinning	0	2 913
Dörrar och lås/porttele	34 728	30 184
VVS	32 810	33 874
Ventilation	102 239	5 940
Elinstallationer	9 331	2 207
Hissar	18 740	4 347
Balkonger/altaner	3 750	52 533
Vattenskada	484 870	263 626
Skador/klotter/skadegörelse	15 285	0
Summa	703 674	422 118

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	124 534
VVS	0	31 750
Balkonger/altaner	0	34 625
Summa	0	190 909

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	318 816	326 079
Uppvärmning	633 773	583 777
Vatten	175 965	142 200
Sophämtning/renhållning	175 261	99 847
Grovsopor	0	1 695
Summa	1 303 815	1 153 598

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	93 994	176 446
Kabel-TV	12 662	78 548
Bredband	70 318	20 478
Fastighetsskatt	177 350	175 505
Summa	354 324	450 977

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 214	1 316
Tele- och datakommunikation	228	1 154
Juridiska åtgärder	42 844	5 438
Inkassokostnader	625	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 350	19 500
Fritids och trivselkostnader	0	610
Föreningskostnader	488	7 248
Förvaltningsarvode enl avtal	186 243	178 664
Överlåtelsekostnad	6 018	9 190
Pantsättningskostnad	4 300	17 927
Administration	8 593	13 186
Konsultkostnader	26 398	9 051
Bostadsrätterna Sverige	0	12 840
Summa	295 301	276 123

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga arvoden	0	9 000
Arbetsgivaravgifter	0	-653
Summa	0	8 347

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 968 488	1 711 990
Dröjsmålsränta	0	282
Övriga räntekostnader	0	521
Summa	1 968 488	1 712 793

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 688 074	64 440 574
Årets inköp	0	247 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 688 074	64 688 074
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 757 770	-11 515 830
Årets avskrivning	-1 245 552	-1 241 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 003 322	-12 757 770
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 684 752	51 930 304
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	503 006	503 006
Utgående anskaffningsvärde	503 006	503 006
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-188 803	-160 759
Avskrivningar	-28 044	-28 044
Utgående avskrivning	-216 847	-188 803
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	286 159	314 203

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 412	1 657
Övriga kortfristiga fordringar	70 412	94 077
Summa	74 824	95 734

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	34 841	26 490
Förutbet försäkr premier	98 542	93 994
Förutbet kabel-TV	2 513	0
Förutbet bredband	13 955	0
Upplupna intäkter	-14 811	0
Summa	135 040	120 484

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	Löst		0	3 124 000
Handelsbanken	Löst		0	1 661 716
Handelsbanken	Löst		0	1 500 000
Handelsbanken	Löst		0	910 000
Handelsbanken	Löst		0	940 500
Handelsbanken	Löst		0	837 000
Handelsbanken	Löst		0	658 000
Handelsbanken	Löst		0	894 700
Handelsbanken	2027-03-30	2,66 %	9 912 500	9 925 000
Handelsbanken	Löst		0	3 750 000
Handelsbanken	Löst		0	930 000
Handelsbanken	Löst		0	3 675 000
Handelsbanken	Löst		0	10 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,73 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	Löst		0	500 000
Handelsbanken	2025-02-10	3,70 %	24 837 500	0
Handelsbanken	2029-01-30	3,58 %	5 000 000	0
Summa			49 750 000	49 305 916
Varav kortfristig del			24 837 500	39 430 916

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 500 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	329	-1 824
Uppl kostn el	41 856	42 154
Uppl kostnad Värme	81 587	85 802
Uppl kostnad Extern revisor	0	16 500
Uppl kostn räntor	222 688	389 200
Uppl kostn vatten	22 515	0
Uppl kostnad Sophämtning	31 439	25 989
Förutbet hyror/avgifter	389 090	377 617
Förskottsaviserade avg/hyror	-1 277	-1 277
Summa	788 227	934 161

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 800 000	49 343 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna har höjts med 5% från och med januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Lennart Lenneskog
Styrelseledamot

Lambros Andréasson
Styrelseledamot

Mikael Jordal
Styrelseledamot

Pernilla Rissanen
Ordförande

Rikard Edvardsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

HQV Stockholm
Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 15:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 16:01

DOCUMENT ID:

rkxRQaiJgeg

ENVELOPE ID:

BkITmps1xxe-rkxRQaiJgeg

DOCUMENT NAME:

Brf Surbrunn nr 8, 702002-9257 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN ANDERS LAMBROS ANDRÉAS SON lambros.andreasson@sidecore.se	Signed Authenticated	30.04.2025 16:06 30.04.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.13.177
2. RIKARD EDVARDSSON rikard_edvardsson@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:13 30.04.2025 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 80.169.182.225
3. PERNILLA MARIANA RISSANEN pernilla.rissanen@outlook.com	Signed Authenticated	30.04.2025 20:00 30.04.2025 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 98.147.7.101
4. Mikael Jordal mikael.jordal@driv.com	Signed Authenticated	01.05.2025 12:05 01.05.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.36.84
5. Anders Lennart Lenneskog anders@lenneskog.eu	Signed Authenticated	02.05.2025 15:40 02.05.2025 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.45.120
6. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	02.05.2025 15:48 02.05.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.125.171

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av förvaltningsberättelsens flerårsöversikt har föreningen ett negativt sparande per kvm. Detta kan innebära att föreningen kan ha svårt att finansiera sina långsiktiga åtaganden. Som framgår av upplysning vid förlust vidtar styrelsen löpande åtgärder för att förbättra resultatet och sparande per kvm.

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 revisionssed 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. Risken 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 2024 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 *Revisorns 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.

Revisorns 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 enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 15:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 16:01

DOCUMENT ID:

rkk4piklex

ENVELOPE ID:

rkWam6iklle-rkk4piklex

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Surbrunn.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	 Signed	02.05.2025 15:48	eID	Swedish BankID
katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Authenticated	02.05.2025 15:47	Low	IP: 4.223.125.171

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed