



Välkommen till årsredovisningen för Brf Surbrunn nr 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SURBRUNN 8	1972	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 389 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 856 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Rissanen	Ordförande
Rikard Elmrin	Styrelseledamot
Lambros Andréasson	Styrelseledamot
Mikael Jordal	Styrelseledamot
Miriam Röstberg Omari	Styrelseledamot
Christos Selman	Suppleant
Kristian Johan Traaholt	Suppleant

Valberedning

Charlott Neuhauser
Charlotte Alsö

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor Revisor HQV Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-15. Föreslagna ändringar i stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

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

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet 2025 påverkades av att en av föreningens lokalhyresgäster gick i konkurs under året, i samband med vilket flera månadshyror inte betalades (både relaterat till 2024 och 2025) följt av en period då lokalen stod tom (från och med februari 2026 är en ny hyresgäst kontrakterad för lokalen).

Under året byggdes ny balkong i en av föreningens lägenheter. Utgiften bekostades av medlem, och hanterades genom kapitaltillskott till föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 575 267	4 526 263	3 482 199	2 775 959
Resultat efter fin. poster	-890 136	-1 456 060	-2 096 452	-1 364 151
Soliditet (%)	1	2	5	7
Yttre fond	2 254 732	2 563 766	2 252 475	1 783 405
Taxeringsvärde	167 612 000	167 400 000	167 400 000	167 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	975	926	741	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,4	70,8	71,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 545	14 321	14 193	14 304
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 889	12 902	12 787	12 675
Sparande / kvm totalyta, kr	129	-47	-165	-167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	102	83	85	80
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	164	151	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	46	37	64
Energikostnad / kvm totalyta, kr	316	293	273	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,97	3,49	1,69
Räntekänslighet (%)	14,92	15,47	19,16	-

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

2025 innebär en förbättring jämfört med föregående år, med en lägre förlust i resultaträkningen (jämfört med 2024) och ett markant positivt kassaflöde (om ca. 440,000). Detta trots att en av föreningens lokalhyresgäster gick i konkurs under året, vilket påverkade resultatet (förutom inga intäkter för året belastades resultatet också av att obetalda hyror relaterat till 2024 skrevs av). Det stärkta resultatet under 2025 var ett resultat av minskade räntenivåer, men till viss del även högre intäkter och lägre driftskostnader. I samband med genomförandet av stambyte 2022 tog föreningen upp betydande lån, vilket har inneburit en ökning av räntekostnaderna. Inför 2026 förfaller ytterligare bundna lån till rörlig ränta, vilket bidrar till lägre kostnader. Kopplat till detta har föreningen budgeterat för ett (begränsat) positivt resultat för 2026, samt ett positivt kassaflöde om ca. 1.2 miljoner.

Utifrån ovan förväntas föreningen generera ett betydande positivt kassaflöde framöver, vilket är estimerat att täcka både föreningens behov av underhåll/renovering i underhållsplan samt amortering av lånestocken över tid. Föreningen har även en dold tillgång i form av en hyresrätt, som är estimerad till ca. 6 miljoner.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 529 012	-	-	5 529 012
Upplåtelseavgifter	2 435 238	-	-	2 435 238
Fond, yttre underhåll	2 563 766	-484 870	-175 836	2 254 732
Kapitaltillskott	2 289 022	-	211 441	2 500 463
Balanserat resultat	-10 115 450	-971 190	175 836	-11 262 476
Årets resultat	-1 456 060	1 456 060	-890 136	-890 136
Eget kapital	1 245 528	0	-678 695	566 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 086 640
Årets resultat	-890 136
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 836
Totalt	-12 152 612

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	119 850
Balanseras i ny räkning	-12 032 762

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 575 268	4 526 263
Övriga rörelseintäkter	3	24 000	17 274
Summa rörelseintäkter		4 599 268	4 543 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 206 763	-2 463 664
Övriga externa kostnader	9	-436 679	-295 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 269 508	-1 273 596
Summa rörelsekostnader		-3 912 950	-4 032 561
RÖRELSERESULTAT		686 317	510 976
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 438	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 578 891	-1 968 488
Summa finansiella poster		-1 576 453	-1 967 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-890 136	-1 456 060
ÅRETS RESULTAT		-890 136	-1 456 060

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	49 614 443	50 684 752
Maskiner och inventarier	13	264 763	286 159
Summa materiella anläggningstillgångar		49 879 206	50 970 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 882 006	50 973 711
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79 281	204 190
Övriga fordringar	15	1 079 240	641 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	150 360	135 040
Summa kortfristiga fordringar		1 308 881	980 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		37 076	36 862
Summa kassa och bank		37 076	36 862
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 345 956	1 017 106
SUMMA TILLGÅNGAR		51 227 962	51 990 818

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 464 713	10 253 272
Fond för yttre underhåll		2 254 732	2 563 766
Summa bundet eget kapital		12 719 445	12 817 038
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 262 476	-10 115 450
Årets resultat		-890 136	-1 456 060
Summa ansamlad förlust		-12 152 612	-11 571 510
SUMMA EGET KAPITAL		566 833	1 245 528
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 912 500	24 912 500
Övriga långfristiga skulder		23 797	23 797
Summa långfristiga skulder		14 936 297	24 936 297
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	34 787 500	24 837 500
Leverantörsskulder		110 109	143 697
Skatteskulder		0	14 152
Övriga kortfristiga skulder		25 000	25 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	802 223	788 227
Summa kortfristiga skulder		35 724 832	25 808 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 227 962	51 990 818

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	686 317	510 976
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 269 508	1 273 596
	1 955 826	1 784 572
Erhållen ränta	2 438	1 452
Erlagd ränta	-1 629 009	-2 135 000
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	329 255	-348 976
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	109 004	-67 740
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 957	-148 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	454 216	-565 401
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-177 803	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-177 803	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	211 441	0
Upptagna lån	0	496 384
Amortering av lån	-50 000	-52 300
Depositioner	0	23 797
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	161 441	467 881
ÅRETS KASSAFLÖDE	437 854	-97 520
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	603 052	700 573
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 040 906	603 052

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Surbrunn nr 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Styr & övervakning	5,00 %
Hissar	2,57 %
Byggnad	1,04 - 5,00 %
Stamledningar VA	2,00 - 2,57 %
Stamledningar Värme	2,04 %
Stomme och grund	0,65 %
El	1,45 %
Fasader	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Balkonger	2,50 - 2,67 %
Fönster	2,50 %
Maskiner	5,00 - 10,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 384 880	2 271 336
Hysesintäkter bostäder	81 141	77 055
Hysesintäkter lokaler	994 336	1 067 832
Deb. fastighetsskatt	84 495	100 980
Bredband	98 208	96 624
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-11 898
Vatten	10 208	18 648
El	311 220	311 220
Uppvärmning	584 412	584 412
Dröjsmålsränta	1 218	1 687
Pantsättningsavgift	12 348	2 865
Överlåtelseavgift	10 253	4 179
Administrativ avgift	1 568	1 323
Andrahandsuthyrning	980	0
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	4 575 268	4 526 263

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 105	1 035
Övriga intäkter	20 895	12 750
Försäkringsersättning	0	3 489
Summa	24 000	17 274

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 913	2 538
Larm och bevakning	0	6 440
Städning enligt avtal	39 349	40 116
Sotning	21 159	0
Besiktningar	3 750	0
Hissbesiktning	7 204	8 625
Brandskydd	29 892	28 722
Gårdkostnader	4 995	7 005
Serviceavtal	0	6 500
Mattvätt/Hyrmattor	9 785	0
Förbrukningsmaterial	2 978	1 906
Summa	127 025	101 852

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	55 625	0
Bostadsrättslägenheter	0	1 921
Tvättstuga	12 591	0
Trapphus/port/entr	4 696	0
Dörrar och lås/porttele	24 033	34 728
VVS	0	32 810
Ventilation	31 142	102 239
Elinstallationer	30 703	9 331
Hissar	48 479	18 740
Balkonger/altaner	29 888	3 750
Vattenskada	0	484 870
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 285
Summa	237 157	703 674

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	119 850	0
Summa	119 850	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	391 661	318 816
Uppvärmning	630 689	633 773
Vatten	195 107	175 965
Sophämtning/renhållning	134 458	175 261
Summa	1 351 915	1 303 815

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 542	93 994
Kabel-TV	15 042	12 662
Bredband	83 532	70 318
Fastighetsskatt	173 700	177 350
Summa	370 816	354 324

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	2 214
Tele- och datakommunikation	1 184	228
Juridiska åtgärder	16 313	42 844
Inkassokostnader	0	625
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	123 235	0
Revisionsarvoden extern revisor	59 534	17 350
Styrelseomkostnader	5 000	0
Föreningskostnader	2 188	488
Förvaltningsarvode enl avtal	174 504	186 243
Överlåtelsekostnad	14 406	6 018
Pantsättningskostnad	18 522	4 300
Administration	12 421	8 593
Konsultkostnader	0	26 398
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
Summa	436 679	295 301

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 578 838	1 968 488
Dröjsmålsränta	48	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	0
Summa	1 578 891	1 968 488

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 688 074	64 688 074
Årets inköp	177 803	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 865 877	64 688 074
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 003 322	-12 757 770
Årets avskrivning	-1 248 112	-1 245 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 251 434	-14 003 322
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 614 443	50 684 752
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 949 000</i>	<i>1 949 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 612 000	49 200 000
Taxeringsvärde mark	109 000 000	118 200 000
Summa	167 612 000	167 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	503 006	503 006
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	503 006	503 006
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-216 847	-188 803
Årets avskrivning	-21 396	-28 044
Utgående ackumulerad avskrivning	-238 243	-216 847
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	264 763	286 159

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 729	4 412
Skattefordringar	3 268	0
Övriga kortfristiga fordringar	70 412	70 412
Transaktionskonto	389 231	391 800
Borgo räntekonto	614 599	174 390
Summa	1 079 240	641 015

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 451	34 841
Förutbet försäkr premier	98 542	98 542
Förutbet kabel-TV	2 497	2 513
Förutbet bredband	13 870	13 955
Upplupna intäkter	0	-14 811
Summa	150 360	135 040

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-03-30	2,66 %	9 912 500	9 912 500
Handelsbanken	2026-01-30	3,73 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2026-02-12	2,50 %	24 787 500	24 837 500
Stadshypotek AB	2029-01-30	3,58 %	5 000 000	5 000 000
Summa			49 700 000	49 750 000
Varav kortfristig del			34 787 500	24 837 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 450 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	330	329
Uppl kostn el	72 851	41 856
Uppl kostnad Värme	83 683	81 587
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	172 570	222 688
Uppl kostn vatten	32 597	22 515
Uppl kostnad Sophämtning	31 595	31 439
Förutbet hyror/avgifter	379 874	389 090
Förskottsaviserade avg/hyror	-1 277	-1 277
Summa	802 223	788 227

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 800 000	49 800 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2026 höjde föreningen avgiften med 3%, i linje med styrelsens uttalade mål om att löpande justera avgiften i linje med kostnadsökningar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Lambros Andréasson
Styrelseledamot

Mikael Jordal
Styrelseledamot

Miriam Röstberg Omari
Styrelseledamot

Pernilla Rissanen
Ordförande

Rikard Elmrin
Styrelseledamot

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

Revisor HQV Stockholm AB
Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 14:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 15:32

DOCUMENT ID:

BJGMk0H8abx

ENVELOPE ID:

HkgGyCr8p-x-BJGMk0H8abx

DOCUMENT NAME:

Brf Surbrunn nr 8, 702002-9257 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

be5f1feeea77536eb84abe0566561a06c7514ef09849e75
12d44a69425885dd0d5022d110d8eb7e1677b38e277f7
b304262d32c118cabf49a01bc4cba5407d08

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN ANDERS LAMBROS ANDRÉASSON lambros.andreasson@sid ecore.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:53 22.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.20.182
2. Mikael Jordal mikael.jordal@icloud.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:12 22.04.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.146.161
3. RIKARD ELMRIN rikardelmrin@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:33 22.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 80.169.182.225
4. PERNILLA MARIANA RIS SANEN pernilla.rissanen@outloo k.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:36 22.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.188.182
5. MIRIAM RÖSTBERG OMA RI miriam.rostberg.omari@g mail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 07:22 26.04.2026 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.18.132
6. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthl m.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 14:36 26.04.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.223.119

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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