

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Surbrunn 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

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

Per Anders Eldhagen	Suppleant
Karina Hellrup Nyrén	Suppleant
Charlott Neuhauser	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

5

Valberedning

Charlotte Elisabeth Alsö
Johan Frankl

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SURBRUNN 8	1972	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

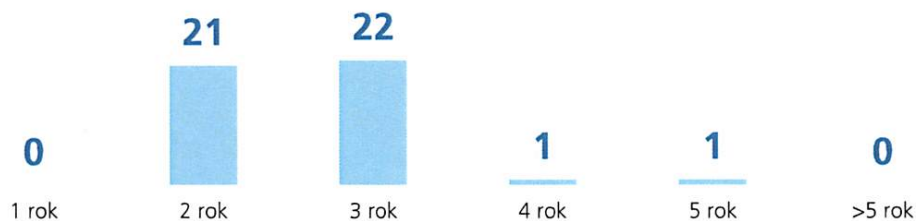
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kemtvätt	69 m ²	210825-250601
Wok-restaurang	56 m ²	210131-230130
Sångpedagog	41 m ²	171231-241231
Restaurang	98 m ²	180131-210130
Cafe	55 m ²	211201-231130
Cykelverkstad	67 m ²	220131-240430

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte maskiner tvättstuga	2021	Tvättstuga
Puts och målning av fasad mot gården	2019	Inklusive renovering av två terrasser
Renovering/utbyte av fönster	2019	Samtliga lägenheter
Målning av trapphus i fastigheten	2018	Samtliga
Takmålning	2018	Gårdshus
Byte av horisontell stam	2018	skadat avloppsrör åtgärdat i del av fastighet mot Tulegatan.
Råttssäkring i tvättstugan	2017	Tätat möjliga råttgångar i väggar
Installation av termostater på radiatorer	2016	Injustering av värme
Byte av enstaka skadade avloppsrör	2015	Horisontella rör i cykelkällare
Innerfönster i 31c	2014	Nybyggda innerfönster i trapphuset
Gårdsrenovering	2014	Tätning vägg mot bla. tvättstugan
Renovering café vid 31A	2014	Renovering av el o ventilation
Balkonger mot innergård	2013	Tillbyggnad
Ventiler värmesystem	2013	Utbyte för bättre värmejustering
Fönster vindslägenheter	2013	Nya Velux-fönster gathus
Råttssäkring i källaren	2011	Tätat möjliga råttgångar i väggar mellan källarutrymmen
Avloppsledningar	2011	En avloppsledning i vindslägenheterna i 31A var felbyggd och läckte
Terrassbyggnad	2011	Terrassen i 31C har läckt och reparerats.
Hissrenovering	2011 - 2012	Byte av styrsystem i hiss Surbrunnsg 31B
Omläggning av tak gathus	2011 - 2012	Omläggning av tak och nya stuprör med värmekablar.
Terrassbyggnad	2011	3 nyrenoverade terrasser (31b och 37) har läckt vatten, men har renoverats av entreprenören.
Terrassbyggnad	2010	Ombyggnation 3 terrasser vindslägenheter
Ventilation restauranger	2010	Brandskyddsförbättring
Installation takfläkt Sirap	2009	Brandskyddsförbättring
Hissrenovering, mekanik	2007	Nya kedjor till hissar Surbr g 31B Tuleg 37.
Terrass	2007	Ombyggnad
Stambyte Gårdshus	2006 - 2007	Nya badrum med ventilation. Köksstam ej bytt.
Målning allmänna utrymmen	2005	
Bredbandsinstallation	2001	2005 uppgradering
Värmeanläggning	1999	
Nyinstallation hiss	1972	(31A) 1990 (31B & 37) ej gårdshus
Elstambyte	1972	
Rörstambyte	1972	Gathus
Nytt gårdsbjälklag	1972	1997, ny asfalt
Omläggning av tak	1972	
Omputsning av fasad	1972	
Planerat underhåll	År	
Stambyte	2022	

U

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

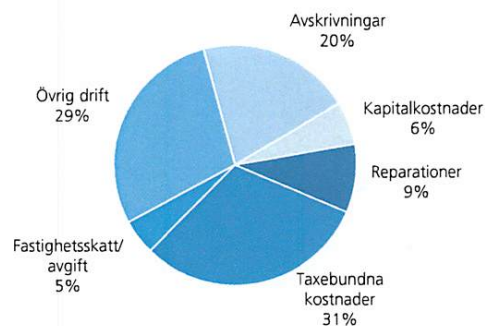
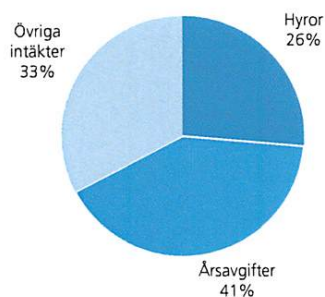
Föreningens ekonomi

I samband med planerat stambyte under 2022 planerar föreningen att ta upp nya lån för att finansiera investeringen. Föreningens styrelse ser över behovet av att höja årsavgifterna, som ett resultat av ökade kostnader kopplat till stambytet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	982 613	398 337
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 776 145	3 037 287
Finansiella intäkter	627	530
Minskning kortfristiga fordringar	47 439	0
Ökning av långfristiga skulder	0	855 350
	2 824 211	3 893 167
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 443 692	2 279 670
Finansiella kostnader	193 270	234 010
Ökning av materiella anläggningstillgångar	444 446	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 410
Minskning av långfristiga skulder	88 550	0
Minskning av kortfristiga skulder	67 291	788 801
	3 237 249	3 308 891
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	569 576	982 613
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-413 038	584 276

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2021 har maskiner i tvättstugan bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	333	321	321	321
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 662	2 188	2 176	2 067
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 544	5 570	5 319	3 138
Elkostnad/m ² totalyta	73	66	66	68
Värmekostnad/m ² totalyta	137	119	127	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	7	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	61	47	68
Soliditet (%)	24	25	26	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-539	-137	511	125
Nettoomsättning (tkr)	2 770	2 985	2 988	2 937

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 529 012	0	0	5 529 012
Upplåtelseavgifter	2 435 238	0	0	2 435 238
Kapitaltillskott	2 289 022	0	0	2 289 022
Fond för yttre underhåll	1 290 580	429 840	-96 421	957 161
S:a bundet eget kapital	11 543 852	429 840	-96 421	11 210 433
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 842 532	-429 840	-41 072	-4 371 620
Årets resultat	-539 129	-539 129	137 493	-137 493
S:a ansamlad förlust	-5 381 661	-968 969	96 421	-4 509 113
S:a eget kapital	6 162 191	-539 129	0	6 701 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-539 129
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 412 692
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-429 840</u>
summa balanserat resultat	-5 381 661

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

<u>9 375</u>
-5 372 286

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

0

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 769 713	2 985 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 432	52 003
Summa rörelseintäkter		2 776 145	3 037 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 868 136	-1 744 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-481 092	-430 674
Personalkostnader	Not 6	-94 464	-104 321
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-678 940	-661 630
Summa rörelsekostnader		-3 122 631	-2 941 300
RÖRELSERESULTAT		-346 486	95 987
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		627	530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 270	-234 010
Summa finansiella poster		-192 643	-233 480
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-539 129	-137 493
ÅRETS RESULTAT		-539 129	-137 493

d

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	24 542 273	25 120 462
Maskiner	Not 9	370 288	26 592
Summa materiella anläggningstillgångar		24 912 560	25 147 054
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 915 360	25 149 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 999	26 931
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	552 547	1 010 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	191 262	179 832
Summa kortfristiga fordringar		756 808	1 217 285
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		32 167	32 167
Summa kassa och bank		32 167	32 167
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		788 975	1 249 451
SUMMA TILLGÅNGAR		25 704 335	26 399 305

0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 964 250	7 964 250
Kapitaltillskott		2 289 022	2 289 022
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 290 580	957 161
Summa bundet eget kapital		11 543 852	11 210 433
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 842 532	-4 371 620
Årets resultat		-539 129	-137 493
Summa ansamlad förlust		-5 381 661	-4 509 113
SUMMA EGET KAPITAL		6 162 191	6 701 320
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 195 816	10 965 716
Summa långfristiga skulder		7 195 816	10 965 716
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 747 250	8 065 900
Leverantörsskulder		67 495	129 876
Skatteskulder		17 446	39 573
Övriga skulder		26 206	23 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	487 931	472 964
Summa kortfristiga skulder		12 346 328	8 732 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 704 335	26 399 305

U

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Maskiner	10 år	10 år
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	40 år	40 år
Fasad/Balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar K3	40 år	40 år
Stomkomplettering förening K3	20 år, 67 år	20 år, 67 år
Stamledningar VA K3	50 år	50 år
Värmesystem K3	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem K3	30 år	30 år
Fastighetsel K3	50 år	50 år
Hissar K3	35 år	35 år
Utemiljö K3	67 år	67 år
Snösmältningsanläggning	20 år	20 år
Värmeanläggning	20 år	0

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

U

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	1 137 600	1 096 156
	Hyror bostäder	66 909	66 269
	Hyror lokaler	662 563	894 260
	Hyror förråd	1 224	14 688
	Hyesrabatt	-6 691	-32 144
	Vattenintäkter	19 972	20 310
	Elintäkter	311 220	310 920
	Värmeintäkter	575 726	614 769
	Avgift andrahandsuthyrning	1 190	0
	Öresutjämning	0	57
		2 769 713	2 985 284

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	0	45 571
	Övriga intäkter	6 432	6 432
		6 432	52 003

d

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	938	0
	Fastighetsskötsel beställning	250	0
	Snöröjning/sandning	13 188	0
	Städning entreprenad	40 116	40 116
	Mattvätt/Hyrmattor	5 150	9 785
	Sotning	0	6 075
	Hissbesiktning	10 136	7 740
	Myndighetstillsyn	3 646	38 751
	Gård	1 269	1 805
	Serviceavtal	25 518	31 805
	Förbrukningsmateriel	2 282	1 427
	Störningsjour och larm	2 743	0
	Brandskydd	45 881	28 328
		151 117	165 832
	Reparationer		
	Lokaler	0	6 884
	Tvättstuga	0	2 438
	Entré/trapphus	6 092	6 659
	Lås	16 322	1 650
	VVS	30 837	16 952
	Värmeanläggning/undercentral	30 575	7 080
	Ventilation	5 272	6 357
	Elinstallationer	38 509	8 195
	Bredband	0	6 014
	Hiss	57 725	18 344
	Fönster	5 850	0
	Balkonger/altaner	2 665	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 725	100 396
	Vattenskada	104 659	105 571
		303 231	286 540
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	9 375	0
	Elinstallationer	0	96 421
		9 375	96 421
	Taxebundna kostnader		
	El	282 880	256 140
	Värme	527 238	458 060
	Vatten	122 821	27 278
	Sophämtning/renhållning	89 402	63 131
	Grovsopor	0	16 490
		1 022 341	821 099
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	152 582	147 648
	Kabel-TV	71 035	70 030
		223 617	217 678
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	158 455	157 105
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 868 136	1 744 675

U

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 001	613
	Tele- och datakommunikation	791	645
	Juridiska åtgärder	119 309	141 876
	Hysesförluster	0	22 854
	Revisionsarvode extern revisor	16 400	15 619
	Föreningskostnader	3 544	0
	Styrelseomkostnader	10 419	10 400
	Fritids- och trivselkostnader	1 360	3 145
	Förvaltningsarvode	169 958	166 412
	Förvaltningsarvodena övriga	12 188	0
	Administration	2 442	5 855
	Konsultarvode	133 420	57 115
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		481 092	430 674

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	78 500	86 000
	Sociala kostnader	15 964	18 321
		94 464	104 321

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	24 547	24 547
	Yttertak K3	97 475	97 475
	Fasader/balkonger K3	214 066	214 066
	Fönster/dörrar och portar K3	137 434	137 434
	Stomkomplettering förening K3	68 280	68 280
	Stamledningar VA K3	31 650	31 650
	Värmesystem K3	18 862	18 862
	Luftbehandlingssystem K3	19 346	19 346
	Förbättringar	2 307	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	24 666	24 666
	Hissar K3	4 146	4 146
	Utemiljö allmänt K3	14 509	14 509
	Maskiner	21 651	6 648
		678 940	661 630

d

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 320 066	35 320 066
	Nyanskaffningar	79 100	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 399 166	35 320 066
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 199 604	-9 544 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-657 289	-654 982
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 856 893	-10 199 604
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 542 273	25 120 462
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 949 000	1 949 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	43 280 000	43 280 000
	Taxeringsvärde mark	100 000 000	100 000 000
		143 280 000	143 280 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	134 000 000	134 000 000
	Lokaler	9 280 000	9 280 000
		143 280 000	143 280 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	257 207	257 207
	Nyanskaffningar	365 346	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	622 553	257 207
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-230 615	-223 967
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 651	-6 648
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-252 266	-230 615
	Redovisat restvärde vid årets slut	370 287	26 592
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

U

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto		15 138	12 800
	Klientmedel hos SBC		537 409	950 447
	Fordringar		0	47 275
			552 547	1 010 522

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		160 893	152 582
	Kabel-TV		18 299	17 740
	Bostadsrätterna		6 320	6 260
	Serviceavtal		3 250	3 250
	Amortering Handelsbanken		2 500	0
			191 262	179 832

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		957 161	660 276
	Reservering enligt stadgar		429 840	429 840
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-96 421	-132 955
	Vid årets slut		1 290 580	957 161

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,500 %	913 100	920 000	2022-01-18
Handelsbanken	1,430 %	1 500 000	1 500 000	2023-12-01
Handelsbanken	0,500 %	3 693 750	3 731 250	2022-03-30
Handelsbanken	0,970 %	3 750 000	3 750 000	2022-03-30
Handelsbanken	1,430 %	1 661 716	1 661 716	2023-10-30
Handelsbanken	0,700 %	658 000	663 250	2022-03-30
Handelsbanken	1,430 %	930 000	940 000	2023-12-30
Handelsbanken	0,500 %	935 000	945 000	2022-03-30
Handelsbanken	0,700 %	940 500	950 400	2022-02-01
Handelsbanken	0,700 %	837 000	846 000	2022-03-30
Handelsbanken	1,420 %	3 124 000	3 124 000	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut	18 943 066	19 031 616	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-11 747 250	-8 065 900	
		7 195 816	10 965 716	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 510 066 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 092 000	19 092 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	36 174	27 295
	Värme	139 900	59 611
	Sophämtning	14 761	12 570
	Extern revisor	16 000	16 000
	Ränta	21 806	27 101
	Avgifter och hyror	259 290	234 581
	Styrelseomkostnader	0	10 400
	Vattenskada	0	84 140
	Entré/trapphus	0	1 266
		487 931	472 964

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens styrelse har efter verksamhetsårets slut fortsatt förberedelser för ett stambyte under 2022.

U

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 29/6 2022



Pernilla Rissanen
Ordförande



Rikard Edvardsson
Ledamot



Gabrielle Elmrin
Ledamot



Tobias Karlsson
Ledamot



Anders Lennart Lenneskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/8 2022



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Surbrunn 8 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Surbrunn 8 för
räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

J

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Anmärkning

Årsredovisningen för 2021 har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9 lagen om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 22 / 8 2022



Carina Toresson