

# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Surbrunn 13



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Surbrunn 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2025.
- Under 2020 genomförs dräneringsarbeten mot gatan.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-18 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

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Gösta Torgny Wadensjö        | Ordförande |
| Johanna Anna Maria de Hevesy | Ledamot    |
| Ingrid Irene Hommik          | Ledamot    |
| Cecilia Magdalena Höglund    | Ledamot    |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Barbro Ingegerd Bamberg     | Suppleant |
| Märta Helena Kristina Groll | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

|              |                  |                                     |
|--------------|------------------|-------------------------------------|
| Peter Åsheim | Ordinarie Extern | Allians Revision och Redovisning AB |
|--------------|------------------|-------------------------------------|

#### Valberedning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Izabela Cierlik |                 |
| Janita Ingårda  | Sammanställande |

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Surbrunn 13          | 2000    | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

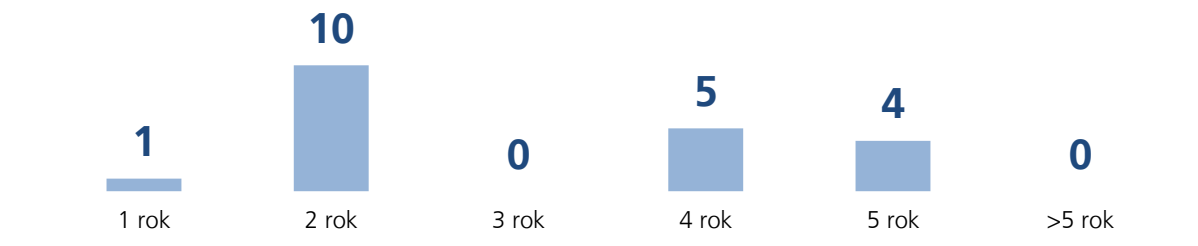
Fastigheten bebyggdes 1903 - 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 127 m<sup>2</sup>, varav 1 605 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 522 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna      | Yta                | Löptid     |
|-----------------------------|--------------------|------------|
| Annika Elisabeth Johansson  | 15 m <sup>2</sup>  | 2022-04-01 |
| Nombre 556845-9092          | 162 m <sup>2</sup> | 2020-07-26 |
| Yoga 610918-1161            | 82 m <sup>2</sup>  | 2021-01-31 |
| Dialogos Förlag 556362-3924 | 67 m <sup>2</sup>  | 2022-04-01 |
| SPA Royal Thai Massage AB   | 196 m <sup>2</sup> | 2021-03-31 |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                | År   |
|---|------|
| Totalrenovering av gård och underliggande lokal | 2016 |
| Renovering av ytterportar                       | 2019 |
| Byte av expansionskärl                          | 2019 |
| Takrenovering                                   | 2019 |
| Planerat underhåll                              | År   |
| Dräneringsarbeten mot gatan                     | 2020 |
| Renovering av sovrum och källartrappa           | 2020 |



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

**2019**

**2018**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**440 331**

**941 069**

### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter

1 718 031

1 652 773

Finansiella intäkter

92

22

Ökning av kortfristiga skulder

36 933

0

**1 755 056**

**1 652 795**

### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar

1 271 930

1 074 756

Finansiella kostnader

147 900

150 791

Ökning av kortfristiga fordringar

993

13 957

Minskning av långfristiga skulder

120 000

880 000

Minskning av kortfristiga skulder

0

34 029

**1 540 823**

**2 153 533**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

**654 565**

**440 331**

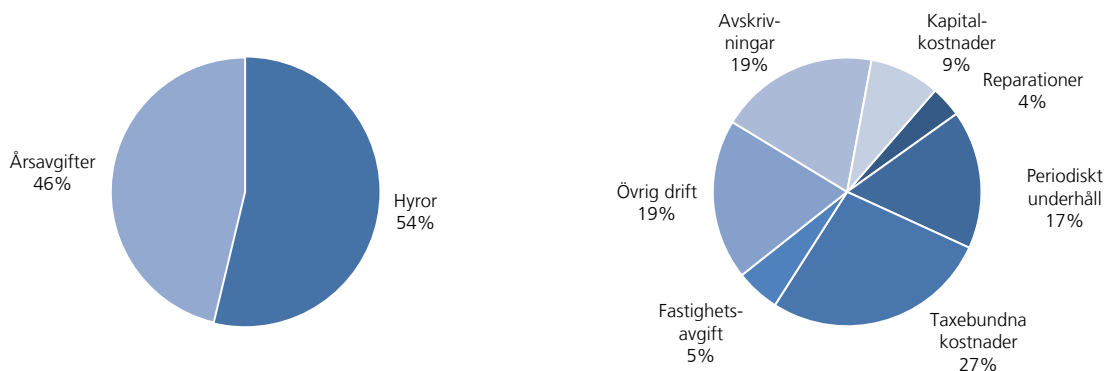
**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**214 233**

**-500 738**

\*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2019 har föreningens yttertak renoverats och målat. Nya säkerhetsanordningar har monterats. Porten mot gatan och även porten mot gården har renoverats.

Ett nytt expansionskärl har installerats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 501    | 501    | 501    | 477    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 790  | 1 743  | 1 621  | 1 355  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 761 | 10 836 | 11 384 | 10 948 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 16     | 16     | 15     | 9      |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 171    | 167    | 156    | 138    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 21     | 25     | 26     | 21     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 70     | 71     | 74     | 81     |
| Soliditet (%)                            | 42     | 42     | 41     | 44     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -40    | 89     | -1 741 | -6 399 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 718  | 1 652  | 1 667  | 1 488  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 605 m<sup>2</sup> bostäder och 522 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 21 419 292                 | 0                        | 0  | 21 419 292                 |
| Fond för yttre underhåll       | 370 737                    | 210 717                  | 0  | 160 020                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>21 790 029</b>          | <b>210 717</b>           | <b>0</b>   | <b>21 579 312</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -8 865 561                 | -210 717                 | 88 848   | -8 743 691                 |
| Årets resultat                 | -40 107                    | -40 107                  | -88 848  | 88 848                     |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-8 905 668</b>          | <b>-250 824</b>          | <b>0</b>   | <b>-8 654 844</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>12 884 361</b>          | <b>-40 107</b>           | <b>0</b>   | <b>12 924 468</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -40 107           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 654 842        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-210 717</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-8 905 666</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| <u>292 979</u>    |
| <b>-8 612 687</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 1 717 611         | 1 652 473         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 420               | 300               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>1 718 031</b>  | <b>1 652 773</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -1 133 831        | -850 421          |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -80 169           | -164 149          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -57 930           | -60 186           |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -338 400          | -338 400          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-1 610 330</b> | <b>-1 413 156</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>107 701</b>    | <b>239 617</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 92                | 22                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -147 900          | -150 791          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-147 808</b>   | <b>-150 769</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-40 107</b>    | <b>88 848</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-40 107</b>    | <b>88 848</b>     |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 29 787 824        | 30 126 224        |
| Inventarier                                   | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>29 787 824</b> | <b>30 126 224</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>29 787 824</b> | <b>30 126 224</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 120               | 424               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 679 410           | 457 777           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 11 | 0                 | 6 102             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>679 530</b>    | <b>464 303</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>679 530</b>    | <b>464 303</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>30 467 353</b> | <b>30 590 527</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 21 419 292        | 21 419 292        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 370 737           | 160 020           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>21 790 029</b> | <b>21 579 312</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -8 865 561        | -8 743 691        |
| Årets resultat                                 |           | -40 107           | 88 848            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-8 905 668</b> | <b>-8 654 844</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>12 884 361</b> | <b>12 924 468</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 5 500 000         | 8 478 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>5 500 000</b>  | <b>8 478 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 11 771 000        | 8 913 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 116 347           | 73 260            |
| Skatteskulder                                  |           | 8 185             | 395               |
| Övriga skulder                                 |           | 35 511            | 46 054            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 151 949           | 155 350           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>12 082 992</b> | <b>9 188 059</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>30 467 353</b> | <b>30 590 527</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| <b>Avskrivningar</b>    | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader               | 100 år      | 100 år      |
| Fastighetsförbättringar | 10-50 år    | 10-50 år    |
| Bredband                | 10 år       | 10 år       |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 803 825          | 803 825          |
| Hyror lokaler momspliktiga | 934 436          | 910 029          |
| Kabel-TV intäkter          | 13 800           | 13 800           |
| Hyresrabatt                | -34 515          | -81 000          |
| Överlåtelse/pantsättning   | 0                | 448              |
| Avgift andrahandsuthyrning | 0                | 5 300            |
| Öresutjämnning             | 65               | 71               |
|                            | <b>1 717 611</b> | <b>1 652 473</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------|-------------|-------------|
| Övriga intäkter | 420         | 300         |
|                 | <b>420</b>  | <b>300</b>  |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>    |
|--------------|--|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Snöröjning/sandning                    | 655              | 4 522          |
|              | Städning/entreprenad                   | 55 960           | 54 472         |
|              | Sotning                                | 2 808            | 0              |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 21 298           | 0              |
|              | Hissbesiktning                         | 2 723            | 2 539          |
|              | Myndighetstillsyn                      | 3 082            | 0              |
|              | Gård                                   | 798              | 1 217          |
|              | Serviceavtal                           | 2 775            | 5 550          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 2 487            | 1 878          |
|              |  | <b>92 586</b>    | <b>70 178</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 27 870         |
|              | Lokaler                                | 1 723            | 5 659          |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 7 040          |
|              | Entré/trapphus                         | 6 305            | 5 105          |
|              | Lås                                    | 245              | 22 955         |
|              | VVS                                    | 41 134           | 7 453          |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 1 749            | 0              |
|              | Elinstallationer                       | 66               | 0              |
|              | Hiss                                   | 2 775            | 911            |
|              | Tak                                    | 0                | 4 106          |
|              | Fasad                                  | 0                | 50 784         |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 11 560           | 0              |
|              |  | <b>65 558</b>    | <b>131 882</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Byggnad                                | 32 131           | 0              |
|              | Värmeanläggning                        | 32 130           | 0              |
|              | Tak                                    | 228 718          | 0              |
|              |  | <b>292 979</b>   | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 34 229           | 33 511         |
|              | Värme                                  | 362 919          | 355 006        |
|              | Vatten                                 | 44 574           | 52 513         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 37 616           | 37 007         |
|              |  | <b>479 337</b>   | <b>478 037</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 33 796           | 33 064         |
|              | Kabel-TV                               | 37 032           | 12 507         |
|              | Bredband                               | 38 613           | 38 613         |
|              |  | <b>109 441</b>   | <b>84 184</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>93 930</b>    | <b>86 140</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 133 831</b> | <b>850 421</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>   | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|---------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 256           | 0              |
|              | Juridiska åtgärder              | 4 125         | 62 073         |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 340           | 850            |
|              | Hysesförluster                  | 303           | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 19 040        | 17 850         |
|              | Föreningskostnader              | 3 344         | 5 043          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 1 639         | 1 080          |
|              | Förvaltningsarvode              | 38 689        | 27 431         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0             | 8 639          |
|              | Administration                  | 3 282         | 8 188          |
|              | Korttidsinventarier             | 0             | 29 662         |
|              | Konsultarvode                   | 0             | 3 332          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 9 150         | 0              |
|              |                                 | <b>80 169</b> | <b>164 149</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|--|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 49 999        | 49 999        |
|              | Sociala kostnader                        | 7 931         | 10 187        |
|              |  | <b>57 930</b> | <b>60 186</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 171 090        | 171 090        |
|              | Förbättringar        | 167 310        | 167 310        |
|              |                      | <b>338 400</b> | <b>338 400</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                               | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
|               | Vid årets början  | 34 564 579        | 34 564 579        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>34 564 579</b> | <b>34 564 579</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                   |                   |
|               | Vid årets början  | -4 438 355        | -4 099 955        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -338 400          | -338 400          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-4 776 755</b> | <b>-4 438 355</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>29 787 824</b> | <b>30 126 224</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 10 069 186        | 10 069 186        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 25 711 000        | 21 804 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 44 528 000        | 31 536 000        |
|               |   | <b>70 239 000</b> | <b>53 340 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                   |                   |
|               | Bostäder  | 63 600 000        | 47 400 000        |
|               | Lokaler   | 6 639 000         | 5 940 000         |
|               |   | <b>70 239 000</b> | <b>53 340 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                         |                   |                   |
|               | Vid årets början  | 307 983           | 307 983           |
|               | Nyanskaffningar   | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>307 983</b>    | <b>307 983</b>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan                  |                   |                   |
|               | Vid årets början  | -307 983          | -307 983          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                                 | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>          | <b>-307 983</b>   | <b>-307 983</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Skattekonto   | 24 845            | 17 446            |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 654 565           | 440 331           |
|               |   | <b>679 410</b>    | <b>457 777</b>    |
| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Kabel-TV  | 0                 | 6 102             |
|               |   | <b>0</b>          | <b>6 102</b>      |



| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 160 020           | 160 020           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 210 717           | 160 020           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | -160 020          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>370 737</b>    | <b>160 020</b>    |

| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                                  |            |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>                    |            |
|               |  | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>                |            |
|               |  |                   |                   | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |            |
|               | Handelsbanken                                  | 0,550 %           | 8 793 000         | 8 913 000                        | 2020-01-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,100 %           | 2 978 000         | 2 978 000                        | 2020-01-30 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,200 %           | 5 500 000         | 5 500 000                        | 2021-09-01 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>17 271 000</b> | <b>17 391 000</b>                |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -11 771 000       | -8 913 000                       |            |
|               |  |                   | <b>5 500 000</b>  | <b>8 478 000</b>                 |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 871 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 23 876 500        | 23 876 500        |

| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Sophämtning                                  | 0                 | 6 606             |
|               | Ränta  | 21 750            | 22 133            |
|               | Avgifter och hyror                           | 130 199           | 126 611           |
|               |  | <b>151 949</b>    | <b>155 350</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

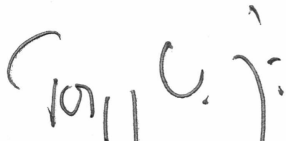
Dräneringsarbeten mot gatan planeras.

---

Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 10 / 4 2020

  
Gösta Torony Wadensjö  
Ordförande


  
Johanna Anna Maria de Hevesy  
Ledamot

Ingrid Irene Hommik  
Ledamot



  
Cecilia Magdalena Höglund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2020

  
Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Surbrunn 13

Org.nr 716420-0524

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Surbrunn 13 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

#### *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också 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 13 för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed 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.

### *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 tryggsamt 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:

- 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.

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 grundar 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.

Järfälla den 16 april 2020



---

Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!





Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)