



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Surbrunn 8



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Surbrunn 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2047.
- 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.

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

| | |
|------------------|------------|
| Lena Lind | Ordförande |
| Marianne Avila | Ledamot |
| Henrik Jakobsson | Ledamot |
| Anders Lenneskog | Ledamot |
| Emma Traaholt | Ledamot |

| | |
|----------------------|-----------|
| Karina Hellrup Nyrén | Suppleant |
| Johan Persson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Charlott Neuhauser | |
| Edward Nordendahl | Sammanställande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

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

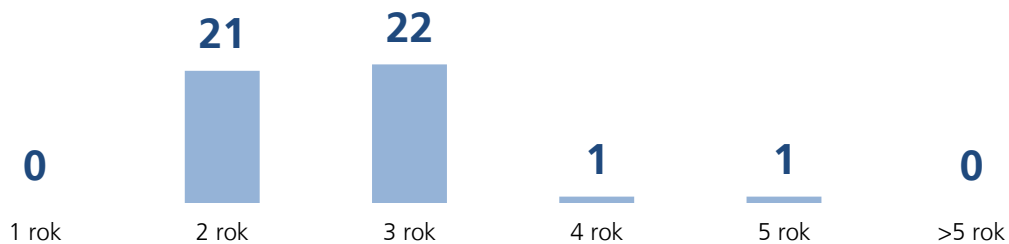
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 856 m², varav 3 474 m² utgör lägenhetsyta 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 | 120601-220531 |
| Wok-restaurang | 56 m ² | 210131-220130 |
| Sångpedagog | 41 m ² | 171231-211231 |
| Restaurang | 98 m ² | 180131-210130 |
| Cafe | 55 m ² | 211201-241130 |
| Cykelverkstad | 67 m ² | 220131-240130 |

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| 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 bl.a. 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 |
| Terassombyggnad | 2011 | Terrassen i 31C har läckt och reparerats. |
| Terassombyggnad | 2011 | 3 nyrenoverade terrasser (31b och 37) har läckt vatten, men har renoverats av entreprenören. |
| Hissrenovering | 2011 - 2012 | Byte av styrsystem i hiss Surbrunnsgatan 31B |
| Omläggning av tak gathus | 2011 - 2012 | Omläggning av tak och nya stuprör med värmekablar. |
| Terassombyggnad | 2010 | Ombyggnation 3 terrasser vindslägenheter |
| Ventilation restauranger | 2010 | Brandskyddsförbättring |
| Installation takfläkt Sirap | 2009 | Brandskyddsförbättring |
| Terass | 2007 | Ombyggnad |
| Hissrenovering, mekanik | 2007 | Nya kedjor till hiss Surbrunnsgatan 31B Tulegatan 37. |
| 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 | |

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 |

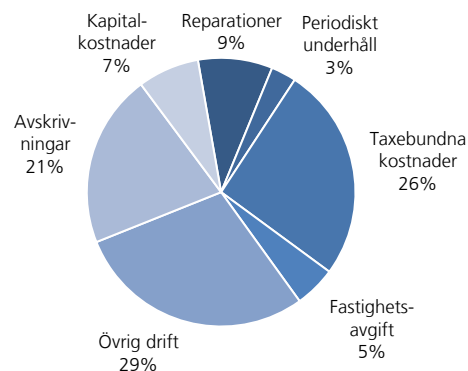
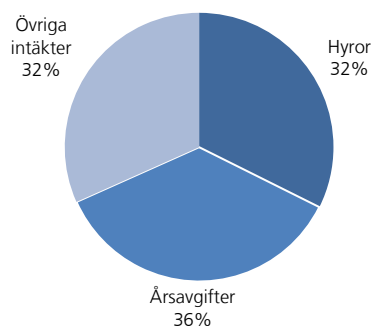
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 10 %.

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 398 337 | 1 237 636 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 037 287 | 3 060 249 |
| Finansiella intäkter | 530 | 105 |
| Ökning av långfristiga skulder | 855 350 | 7 454 100 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 775 331 |
| | 3 893 167 | 11 289 786 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 279 670 | 1 970 641 |
| Finansiella kostnader | 234 010 | 181 485 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 9 890 264 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 6 410 | 86 695 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 788 801 | 0 |
| | 3 308 891 | 12 129 085 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 982 613 | 398 337 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 584 276 | -839 299 |

*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 1 429 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

Inga större projekt har genomförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 321 | 321 | 321 | 314 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 188 | 2 176 | 2 067 | 1 974 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 5 570 | 5 319 | 3 138 | 2 717 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 66 | 66 | 68 | 64 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 119 | 127 | 151 | 129 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 7 | 28 | 27 | 26 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 61 | 47 | 68 | 23 |
| Soliditet (%) | 25 | 26 | 36 | 39 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -137 | 511 | 125 | 201 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 985 | 2 988 | 2 937 | 2 853 |

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 | 957 161 | 429 840 | -132 955 | 660 276 |
| S:a bundet eget kapital | 11 210 433 | 429 840 | -132 955 | 10 913 548 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -4 371 620 | -429 840 | 644 021 | -4 585 801 |
| Årets resultat | -137 493 | -137 493 | -511 066 | 511 066 |
| S:a ansamlad förlust | -4 509 113 | -567 333 | 132 955 | -4 074 735 |
| S:a eget kapital | 6 701 320 | -137 493 | 0 | 6 838 813 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -137 493 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 941 780 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-429 840</u> |
| summa balanserat resultat | -4 509 113 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

96 421

-4 412 692

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 985 284 | 2 988 392 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 52 003 | 71 857 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 037 287 | 3 060 249 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 744 675 | -1 654 892 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -430 674 | -223 466 |
| Personalkostnader | Not 6 | -104 321 | -92 283 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -661 630 | -397 163 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 941 300 | -2 367 804 |
| RÖRELSERESULTAT | | 95 987 | 692 445 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 530 | 105 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -234 010 | -181 485 |
| Summa finansiella poster | | -233 480 | -181 380 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -137 493 | 511 066 |
| ÅRETS RESULTAT | | -137 493 | 511 066 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,15 | 25 120 462 | 25 775 444 |
| Maskiner | Not 9 | 26 592 | 33 240 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 25 147 054 | 25 808 684 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 2 800 | 2 800 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 25 149 854 | 25 811 484 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 26 931 | 88 682 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 11 | 1 010 522 | 366 622 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 179 832 | 171 295 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 217 285 | 626 599 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 32 167 | 32 167 |
| Summa kassa och bank | | 32 167 | 32 167 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 249 451 | 658 765 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 26 399 305 | 26 470 249 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| 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 | 957 161 | 660 276 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 210 433 | 10 913 548 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -4 371 620 | -4 585 801 |
| Årets resultat | | -137 493 | 511 066 |
| Summa ansamlad förlust | | -4 509 113 | -4 074 735 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 701 320 | 6 838 813 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 10 965 716 | 13 435 366 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 965 716 | 13 435 366 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 8 065 900 | 4 740 900 |
| Leverantörsskulder | | 129 876 | 979 004 |
| Skatteskulder | | 39 573 | 24 536 |
| Övriga skulder | | 23 956 | 26 206 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 472 964 | 425 424 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 732 269 | 6 196 070 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 26 399 305 | 26 470 249 |

Noter

Belopp anges i 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.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| 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 |
| Snösmältning | 20 år | 20 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 096 156 | 1 096 156 |
| Hyror bostäder | 66 269 | 64 875 |
| Hyror lokaler | 894 260 | 890 276 |
| Hyror förråd | 14 688 | 14 693 |
| Hysesrabatt | -32 144 | -25 284 |
| Vattenintäkter | 20 310 | 20 310 |
| Elintäkter | 310 920 | 310 020 |
| Värmeintäkter | 614 769 | 617 295 |
| Öresutjämning | 57 | 51 |
| | 2 985 284 | 2 988 392 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fakturerade kostnader | 0 | 65 425 |
| | Försäkringsersättning | 45 571 | 0 |
| | Övriga intäkter | 6 432 | 6 432 |
| | | 52 003 | 71 857 |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning entreprenad | 40 116 | 40 116 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 9 785 | 9 270 |
| | Sotning | 6 075 | 0 |
| | Hissbesiktning | 7 740 | 5 760 |
| | Myndighetstillsyn | 38 751 | 0 |
| | Gård | 1 805 | 0 |
| | Serviceavtal | 31 805 | 33 885 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 427 | 2 871 |
| | Brandskydd | 28 328 | 0 |
| | | 165 832 | 91 902 |
| | Reparationer | | |
| | Lokaler | 6 884 | 0 |
| | Tvättstuga | 2 438 | 0 |
| | Entré/trapphus | 6 659 | 7 080 |
| | Lås | 1 650 | 1 806 |
| | VVS | 16 952 | 16 697 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 7 080 | 2 388 |
| | Ventilation | 6 357 | 54 507 |
| | Elinstallationer | 8 195 | 31 469 |
| | Bredband | 6 014 | 0 |
| | Hiss | 18 344 | 31 439 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 2 225 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 100 396 | 2 063 |
| | Vattenskada | 105 571 | 3 039 |
| | | 286 540 | 152 713 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 0 | 122 172 |
| | Entré/trapphus | 0 | 10 783 |
| | Elinstallationer | 96 421 | 0 |
| | | 96 421 | 132 955 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 256 140 | 255 141 |
| | Värme | 458 060 | 490 646 |
| | Vatten | 27 278 | 106 562 |
| | Sophämtning/renhållning | 63 131 | 59 690 |
| | Grovsopor | 16 490 | 0 |
| | | 821 099 | 912 039 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 147 648 | 142 176 |
| | Kabel-TV | 70 030 | 68 342 |
| | | 217 678 | 210 518 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 157 105 | 154 765 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 744 675 | 1 654 892 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 613 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 645 | 4 357 |
| | Juridiska åtgärder | 141 876 | 0 |
| | Hysesförluster | 22 854 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 15 619 | 15 619 |
| | Föreningskostnader | 0 | 406 |
| | Styrelseomkostnader | 10 400 | 14 000 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 145 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 166 412 | 163 832 |
| | Administration | 5 855 | 6 443 |
| | Konsultarvode | 57 115 | 12 789 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 140 | 6 020 |
| | | 430 674 | 223 466 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 50 000 | 40 000 |
| | Övriga arvoden | 36 000 | 36 000 |
| | Sociala kostnader | 18 321 | 16 283 |
| | | 104 321 | 92 283 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Stomme och grund K3 | 24 547 | 24 547 |
| | Yttertak K3 | 97 475 | 77 169 |
| | Fasader/balkonger K3 | 214 066 | 107 340 |
| | Fönster/dörrar och portar K3 | 137 434 | 0 |
| | 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 |
| | Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 24 666 | 24 666 |
| | Hissar K3 | 4 146 | 4 146 |
| | Utemiljö allmänt K3 | 14 509 | 14 509 |
| | Maskiner | 6 648 | 6 648 |
| | | 661 630 | 397 163 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 35 320 066 | 25 147 500 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 10 172 566 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 35 320 066 | 35 320 066 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -9 544 622 | -9 154 108 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -654 982 | -390 515 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -10 199 604 | -9 544 622 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 25 120 462 | 25 775 444 |
| | 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 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 257 207 | 257 207 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 257 207 | 257 207 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -223 967 | -217 318 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -6 648 | -6 648 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -230 615 | -223 966 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 26 592 | 33 241 |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 2 800 | 2 800 |
| | | 2 800 | 2 800 |

| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | | 12 800 | 103 |
| | Klientmedel hos SBC | | 950 447 | 366 171 |
| | Fordringar | | 47 275 | 0 |
| | Fordringar kreditfakturor | | 0 | 348 |
| | | | 1 010 522 | 366 622 |

| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|--|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | | 152 582 | 147 648 |
| | Kabel-TV | | 17 740 | 17 507 |
| | Bostadsrätterna | | 6 260 | 6 140 |
| | Serviceavtal | | 3 250 | 0 |
| | | | 179 832 | 171 295 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | | 660 276 | 494 110 |
| | Reservering enligt stadgar | | 429 840 | 429 840 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -132 955 | -263 674 |
| | Vid årets slut | | 957 161 | 660 276 |

| Not 14 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | Handelsbanken | 0,500 % | 920 000 | 0 | 2021-01-18 |
| | Handelsbanken | 1,430 % | 1 500 000 | 1 500 000 | 2023-12-01 |
| | Handelsbanken | 0,830 % | 3 731 250 | 3 750 000 | 2021-03-30 |
| | 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 | 1,470 % | 663 250 | 670 250 | 2021-09-30 |
| | Handelsbanken | 1,430 % | 940 000 | 950 000 | 2023-12-30 |
| | Handelsbanken | 0,700 % | 945 000 | 955 000 | 2021-04-14 |
| | Handelsbanken | 0,500 % | 950 400 | 960 300 | 2021-10-29 |
| | Handelsbanken | 1,490 % | 846 000 | 855 000 | 2021-09-30 |
| | Handelsbanken | 1,420 % | 3 124 000 | 3 124 000 | 2023-12-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 19 031 616 | 18 176 266 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -8 065 900 | -4 740 900 | |
| | | | 10 965 716 | 13 435 366 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 614 616 kr.

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

| Not 15 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 19 092 000 | 18 227 000 |

| Not 16 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | El | 27 295 | 23 669 |
| | Värme | 59 611 | 61 396 |
| | Vatten | 0 | 17 804 |
| | Sophämtning | 12 570 | 11 888 |
| | Extern revisor | 16 000 | 16 000 |
| | Ränta | 27 101 | 24 969 |
| | Avgifter och hyror | 234 581 | 238 636 |
| | Styrelseomkostnader | 10 400 | 14 000 |
| | Elinstallationer | 0 | 17 062 |
| | Vattenskada | 84 140 | 0 |
| | Entré/trapphus | 1 266 | 0 |
| | | 472 964 | 425 424 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat en kartläggning av status för fastighetens stammar. Detta görs i syfte att planera för det kommande stambytet som ska genomföras under en flerårsperiod med upphandling under 2021. Några av lokalavtalen har påverkats i samband med detta, framför allt de som har lokaler i anslutning till de stammar som ska bytas ut först. Ett avtal har sagts upp för avflyttning med ambition att ändra inriktning på verksamheten och ett avtal har endast förlängts under en ettårsperiod i avvaktan på stambytet.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2021


Lena Lind
Ordförande



Marianne Avila
Ledamot

Henrik Jakobsson
Ledamot


Anders Lenneskog
Ledamot


Emma Traaholt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14, 4 2021


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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2020 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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 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.

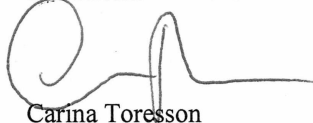
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm 14/4 2021



Carina Toresson

Budget

| BUDGET | Budget 2021 | Utfall 2020 | Budget 2020 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 096 000 | 1 096 156 | 1 096 000 |
| Hyror bostäder | 66 000 | 66 269 | 65 000 |
| Hyror lokaler | 903 000 | 894 260 | 867 000 |
| Hyror förråd | 14 000 | 14 688 | 14 000 |
| Hysesrabatt | 0 | -32 144 | 0 |
| Vattenintäkter | 27 000 | 20 310 | 27 000 |
| Elintäkter | 328 000 | 310 920 | 322 000 |
| Värmeintäkter | 600 000 | 614 769 | 589 000 |
| Öresutjämning | 0 | 57 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 45 571 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 6 432 | 0 |
| | 3 034 000 | 3 037 287 | 2 980 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel beställning | -2 000 | 0 | -3 000 |
| Snöröjning/sandning | -15 000 | 0 | -15 000 |
| Städning entreprenad | -42 000 | -40 116 | -42 000 |
| Mattvätt/Hymattor | -10 000 | -9 785 | -11 000 |
| Sotning | 0 | -6 075 | 0 |
| Hissbesiktning | -6 000 | -7 740 | -7 000 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -38 751 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 0 | -500 |
| Gård | -1 000 | -1 805 | -1 000 |
| Serviceavtal | -36 000 | -31 805 | -35 000 |
| Förbrukningsmateriel | -3 000 | -1 427 | -3 000 |
| Brandskydd | 0 | -28 328 | -9 000 |
| | -115 000 | -165 832 | -126 500 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -222 000 | 0 | -269 000 |
| Lokaler | 0 | -6 884 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -2 438 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -6 659 | 0 |
| Lås | 0 | -1 650 | 0 |
| VVS | 0 | -16 952 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -7 080 | 0 |
| Ventilation | 0 | -6 357 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -8 195 | 0 |
| Bredband | 0 | -6 014 | 0 |
| Hiss | 0 | -18 344 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -100 396 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -105 571 | 0 |
| | -222 000 | -286 540 | -269 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Tvättstuga | -100 000 | 0 | 0 |
| Stambyte | -100 000 | 0 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -96 421 | 0 |
| | -200 000 | -96 421 | 0 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -266 000 | -256 140 | -261 000 |
| Värme | -511 000 | -458 060 | -505 000 |
| Vatten | -107 000 | -27 278 | -105 000 |
| Sophämtning/renhållning | -63 000 | -63 131 | -67 000 |
| Grovsopor | 0 | -16 490 | 0 |
| | -947 000 | -821 099 | -938 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -154 000 | -147 648 | -145 000 |
| Kabel-TV | -72 000 | -70 030 | -70 000 |
| | -226 000 | -217 678 | -215 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -155 000 | -157 105 | -154 805 |
| | -155 000 | -157 105 | -154 805 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | 0 | -613 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | -5 000 | -645 | -4 000 |
| Juridiska åtgärder | 0 | -141 876 | 0 |
| Hysesförluster | 0 | -22 854 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -17 000 | -15 619 | -16 000 |
| Föreningskostnader | -1 000 | 0 | -4 000 |
| Styrelseomkostnader | -14 000 | -10 400 | -8 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -2 000 | -3 145 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -173 000 | -166 412 | -168 000 |
| Administration | -9 000 | -5 855 | -7 000 |
| Konsultarvode | 0 | -57 115 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -7 000 | -6 140 | -7 000 |
| | -228 000 | -430 674 | -214 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Lön - fastighetsskötsel | 0 | 0 | -10 000 |
| Styrelsearvode | -45 000 | -50 000 | -45 000 |
| Övriga arvoden | -36 000 | -36 000 | -36 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -22 000 | -18 321 | -22 000 |
| | -103 000 | -104 321 | -113 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Stomme och grund K3 | -25 000 | -24 547 | -25 000 |
| Yttertak K3 | -98 000 | -97 475 | -78 000 |
| Fasader/balkonger K3 | -215 000 | -214 066 | -108 000 |
| Fönster/dörrar och portar K3 | -138 000 | -137 434 | -221 000 |
| Stomkomplettering förening K3 | -69 000 | -68 280 | -69 000 |
| Stamledningar VA K3 | -32 000 | -31 650 | -32 000 |
| Värmesystem K3 | -19 000 | -18 862 | -19 000 |
| Luftbehandlingsystem K3 | -20 000 | -19 346 | -20 000 |
| Fastighetsel inkl. svagströ K3 | -25 000 | -24 666 | -25 000 |
| Hissar K3 | -5 000 | -4 146 | -5 000 |
| Utemiljö allmänt K3 | -15 000 | -14 509 | -15 000 |
| Maskiner | -7 000 | -6 648 | -7 000 |
| | -668 000 | -661 630 | -624 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -2 864 000 | -2 941 300 | -2 654 305 |
| RÖRELSERESULTAT | 170 000 | 95 987 | 325 695 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 530 | 0 |
| Låneräntor | -230 000 | -214 220 | -198 000 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -115 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -19 675 | 0 |
| | -230 000 | -233 480 | -198 000 |
| RESULTAT | -60 000 | -137 493 | 127 695 |

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