

# 2020

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.*

## 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 boendenytt.

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 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 2020 och 2025.
- 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 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
Annika Louise Lindberg	Ledamot

Märta Helena Kristina Groll                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Åsheim    Ordinarie Extern    Allians Revision och Redovisning AB

#### Valberedning

Izabela Cierlik  
Janita Ingårda    Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

### 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

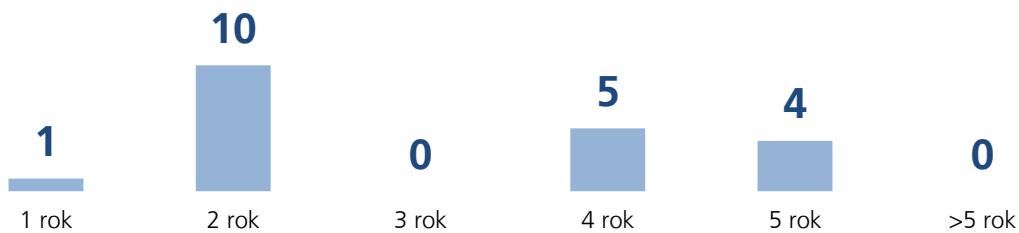
Fastigheten bebyggdes 1903 - 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1970.

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>	2023-07-26
Yoga 610918-1161	82 m <sup>2</sup>	2024-01-31
Dialogos Förlag 556362-3924	67 m <sup>2</sup>	2022-04-01
SP Massage SPA & Wellnes AB	196 m <sup>2</sup>	2024-03-31

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Dräneringsarbete mot gatan	2020
Renovering av ytterportar	2019
Byte av expansionskärl	2019
Takrenovering	2019
Totalrenovering av gård och underliggande lokal	2016
Planerat underhåll	År
Renovering av soprum	2021

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

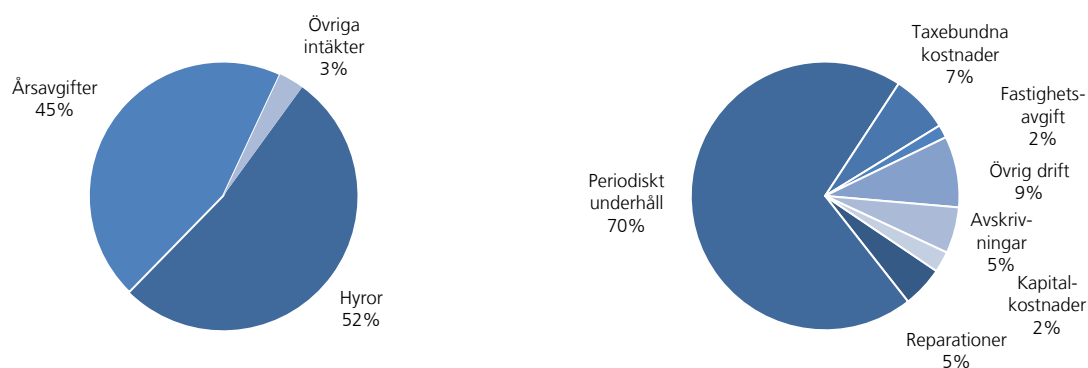
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Förvaltning	SBC

## Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>654 565</b>	<b>440 331</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 799 905	1 718 031
Finansiella intäkter	138	92
Ökning av långfristiga skulder	2 920 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 242 534	36 933
	<b>5 962 576</b>	<b>1 755 056</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 590 917	1 271 930
Finansiella kostnader	152 108	147 900
Ökning av kortfristiga fordringar	145 453	993
Minskning av långfristiga skulder	0	120 000
	<b>5 888 478</b>	<b>1 540 823</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>728 664</b>	<b>654 565</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>74 099</b>	<b>214 233</b>

\*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

Under året har vi genomfört ett omfattande dräneringsarbete ut mot gatan. Radonmätning har genomförts och resultatet är med god marginal godkänt.

Till följd av corona-pandemin har vi givit hyresrabatt samt fått statligt bidrag

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	501	501	501	501
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 804	1 790	1 743	1 621
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 580	10 761	10 836	11 384
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	16	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	171	167	156
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	21	25	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	72	70	71	74
Soliditet (%)	28	42	42	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 281	-40	89	-1 741
Nettoomsättning (tkr)	1 711	1 718	1 652	1 667

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	21 419 292	0	0	21 419 292
Fond för yttre underhåll	288 475	210 717	-292 979	370 737
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 707 767</b>	<b>210 717</b>	<b>-292 979</b>	<b>21 790 029</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 823 406	-210 717	252 872	-8 865 561
Årets resultat	-4 281 382	-4 281 382	40 107	-40 107
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 104 788</b>	<b>-4 492 099</b>	<b>292 979</b>	<b>-8 905 668</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 602 979</b>	<b>-4 281 382</b>	<b>0</b>	<b>12 884 361</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 281 382
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 612 687
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-210 717</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 104 786</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

<u>288 475</u>
<b>-12 816 311</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 711 028	1 717 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 877	420
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 799 905</b>	<b>1 718 031</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 253 687	-1 133 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 943	-80 169
Personalkostnader	Not 6	-58 286	-57 930
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-338 400	-338 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 929 317</b>	<b>-1 610 330</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 129 412</b>	<b>107 701</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		138	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 108	-147 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-151 970</b>	<b>-147 808</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 281 382</b>	<b>-40 107</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 281 382</b>	<b>-40 107</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	29 449 424	29 787 824
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 449 424</b>	<b>29 787 824</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>29 449 424</b>	<b>29 787 824</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 460	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	897 622	679 410
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>899 082</b>	<b>679 530</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>899 082</b>	<b>679 530</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 348 505</b>	<b>30 467 353</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 419 292	21 419 292
Fond för yttre underhåll	Not 11	288 475	370 737
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 707 767</b>	<b>21 790 029</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 823 406	-8 865 561
Årets resultat		-4 281 382	-40 107
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 104 788</b>	<b>-8 905 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 602 979</b>	<b>12 884 361</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	5 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 191 000	11 771 000
Leverantörsskulder		1 347 966	116 347
Skatteskulder		9 615	8 185
Övriga skulder		0	35 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	196 945	151 949
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 745 526</b>	<b>12 082 992</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 348 505</b>	<b>30 467 353</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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Bredband	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	803 825	803 825
Hyror lokaler momspliktiga	941 587	934 436
Kabel-TV intäkter	13 800	13 800
Hyresrabatt	-48 243	-34 515
Öresutjämning	59	65
	<b>1 711 028</b>	<b>1 717 611</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	67 832	0
Extra statligt stöd	20 625	0
Övriga intäkter	420	420
	<b>88 877</b>	<b>420</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	4 760	655
	Städning/entreprenad	58 731	55 960
	Sotning	0	2 808
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 298
	Hissbesiktning	4 063	2 723
	Myndighetstillsyn	9 520	3 082
	Gemensamma utrymmen	2 422	0
	Gård	149	798
	Serviceavtal	5 574	2 775
	Förbrukningsmateriel	778	2 487
		<b>85 996</b>	<b>92 586</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	152 018	1 723
	Tvättstuga	9 594	0
	Entré/trapphus	0	6 305
	Lås	23 302	245
	VVS	26 418	41 134
	Värmeanläggning/undercentral	2 598	1 749
	Ventilation	7 751	0
	Elinstallationer	0	66
	Hiss	7 340	2 775
	Tak	9 520	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 560
	Skador/klotter/skadegörelse	62 546	0
		<b>301 088</b>	<b>65 558</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 067 334	32 131
	Lokaler	67 832	0
	Värmeanläggning	0	32 130
	Huskropp utvändigt	3 112 353	0
	Tak	0	228 718
		<b>4 247 518</b>	<b>292 979</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 870	34 229
	Värme	300 237	362 919
	Vatten	55 756	44 574
	Sophämtning/renhållning	43 063	37 616
		<b>425 926</b>	<b>479 337</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 483	33 796
	Kabel-TV	25 093	37 032
	Bredband	38 613	38 613
		<b>98 189</b>	<b>109 441</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>94 970</b>	<b>93 930</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 253 687</b>	<b>1 133 831</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	256	256
	Juridiska åtgärder	9 626	4 125
	Inkassering avgift/hyra	900	340
	Hysesförluster	60	303
	Revisionsarvode extern revisor	19 992	19 040
	Föreningskostnader	2 433	3 344
	Fritids- och trivselkostnader	1 750	1 639
	Förvaltningsarvode	39 299	38 689
	Administration	5 693	3 282
	Konsultarvode	194 225	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	9 150
		<b>278 943</b>	<b>80 169</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	49 999
	Sociala kostnader	8 286	7 931
		<b>58 286</b>	<b>57 930</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-4 776 755	-4 438 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-338 400	-338 400
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 115 155</b>	<b>-4 776 755</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>29 449 424</b>	<b>29 787 824</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 069 186	10 069 186
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 711 000	25 711 000
	Taxeringsvärde mark	44 528 000	44 528 000
		<b>70 239 000</b>	<b>70 239 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	63 600 000	63 600 000
	Lokaler	6 639 000	6 639 000
		<b>70 239 000</b>	<b>70 239 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	9 845	24 845
	Momsavräkning	159 113	0
	Klientmedel hos SBC	728 664	654 565
		<b>897 622</b>	<b>679 410</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	370 737	160 020
	Reservering enligt stadgar	210 717	210 717
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-292 979	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>288 475</b>	<b>370 737</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,550 %	3 000 000	0	2021-10-20
	Handelsbanken	0,550 %	8 713 000	8 793 000	2021-01-29
	Handelsbanken	0,550 %	2 978 000	2 978 000	2021-01-29
	Handelsbanken	1,200 %	5 500 000	5 500 000	2021-09-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 191 000</b>	<b>17 271 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 191 000	-11 771 000	
			<b>0</b>	<b>5 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 791 000 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 876 500	23 876 500

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	19 874	21 750
	Avgifter och hyror	177 071	130 199
		<b>196 945</b>	<b>151 949</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Renovering av soprum och källartrappa 2021.

Ett nytt lån om 2 msek med ränta på 0,55% togs i januari. Ny gasservis har installerats för en kostnad om ca 16 tsek

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 25 / 3 2021

  
Gösta Torghny Wadensjö  
Ordförande

  
Johanna Anna Maria de Hevesy  
Ledamot

  
Ingrid Irene Hommik  
Ledamot

  
Cecilia Magdalena Höglund  
Ledamot

  
Annika Louise Lindberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2021

  
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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 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 *Revisorers 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:

- 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 6 april 2021



Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	803 000	803 825	803 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 022 000	941 587	944 500
Kabel-TV intäkter	13 000	13 800	13 000
Hyesrabatt	0	-48 243	0
Öresutjämning	0	59	0
Fakturerade kostnader moms	0	67 832	0
Extra statligt stöd	0	20 625	0
Övriga intäkter	0	420	0
	<b>1 838 000</b>	<b>1 799 905</b>	<b>1 760 500</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-21 000	-4 760	-21 000
Städning entreprenad	-59 000	-58 731	-57 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Sotning	-3 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-4 063	-3 000
Myndighetstillsyn	-4 000	-9 520	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 422	-1 000
Gård	-7 000	-149	-7 000
Serviceavtal	-3 000	-5 574	-6 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-778	-4 000
	<b>-106 000</b>	<b>-85 996</b>	<b>-101 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-120 000	0	-119 000
Lokaler	0	-152 018	0
Tvättstuga	0	-9 594	0
Lås	0	-23 302	0
VVS	0	-26 418	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 598	0
Ventilation	0	-7 751	0
Hiss	0	-7 340	0
Tak	0	-9 520	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-62 546	0
	<b>-120 000</b>	<b>-301 088</b>	<b>-119 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-1 067 334	0
Lokaler	-500 000	-67 832	0
Huskropp utvändigt	0	-3 112 353	0
	<b>-500 000</b>	<b>-4 247 518</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-36 000	-26 870	-35 000
Värme	-378 000	-300 237	-370 000
Vatten	-45 000	-55 756	-53 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-43 063	-39 000
	<b>-499 000</b>	<b>-425 926</b>	<b>-497 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-36 000	-34 483	-35 000
Kabel-TV	-39 000	-25 093	-25 000
Bredband	-41 000	-38 613	-41 000
	<b>-116 000</b>	<b>-98 189</b>	<b>-101 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-94 000	-94 970	-93 948
	<b>-94 000</b>	<b>-94 970</b>	<b>-93 948</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-256	0
Juridiska åtgärder	0	-9 626	0
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 992	-19 000
Föreningskostnader	-4 000	-2 433	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 750	-2 000
Förvaltningsarvode	-41 000	-39 299	-29 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-7 000	-5 693	-17 000
Konsultarvode	0	-194 225	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-4 710	0
	<b>-85 000</b>	<b>-278 943</b>	<b>-83 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-51 000	-50 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-8 286	-15 000
	<b>-66 000</b>	<b>-58 286</b>	<b>-66 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-172 000	-171 090	-172 000
Förbättringar	-168 000	-167 310	-168 000
	<b>-340 000</b>	<b>-338 400</b>	<b>-340 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 926 000</b>	<b>-5 929 317</b>	<b>-1 400 948</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-88 000</b>	<b>-4 129 412</b>	<b>359 552</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	138	0
Låneräntor	-153 400	-152 036	-150 000
Övriga räntekostnader	0	-72	0
	<b>-153 400</b>	<b>-151 970</b>	<b>-150 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-241 400</b>	<b>-4 281 382</b>	<b>209 552</b>

# 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 fastighetskötsel.

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!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

