

# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Surbrunn 13



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Surbrunn 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2017 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Irene Hommik	Ledamot
Cecilia Höglund	Ledamot
Johan Jönsson	Ledamot
Fredrik Svantes	Ledamot
Torgny Wadensjö	Ledamot

Barbro Bamberg	Suppleant
Helena Groll	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Åsheim	Ordinarie Extern	Allians Revison och Redovisning AB
--------------	------------------	------------------------------------

#### Valberedning

Ingårda Janita	Sammanställande
Johanna de Hevesy	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

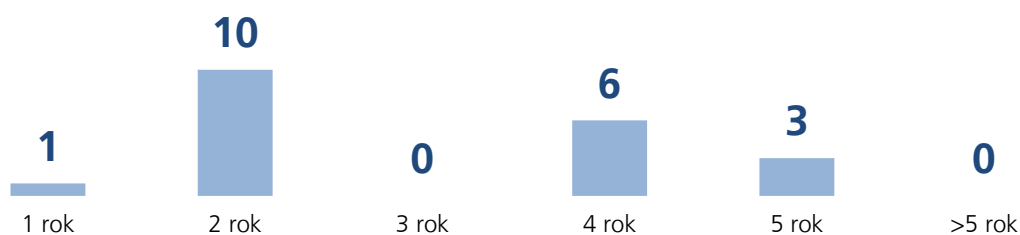
Värdeåret är 1970.

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 660503-1340	15 m <sup>2</sup>	2019-04-01
Nombre 556845-9092	162 m <sup>2</sup>	2020-07-26
Yoga 610918-1161	82 m <sup>2</sup>	2021-01-31
PAU Consult 550305-0113	190 m <sup>2</sup>	2018-03-31
Dialogos Förlag 556362-3924	67 m <sup>2</sup>	2019-04-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Totalrenovering av gård och underliggande lokal	2016
Planerat underhåll	År
Takrenovering	2017

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 724 147	1 491 359
Finansiella intäkter	63	3
Minskning kortfristiga fordringar	181 912	0
Medlemsinsatser	0	350 000
Ökning av långfristiga skulder	700 000	5 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	760 302
	<b>2 606 122</b>	<b>8 101 664</b>

### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 969 739	7 378 482
Finansiella kostnader	157 283	173 207
Ökning av kortfristiga fordringar	0	157 668
Minskning av kortfristiga skulder	791 812	0
	<b>3 918 834</b>	<b>7 709 358</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

**941 069**

**2 253 782**

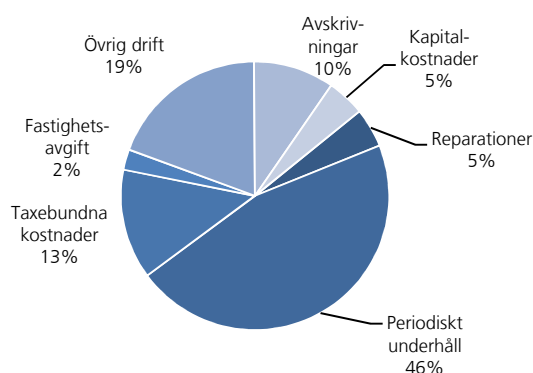
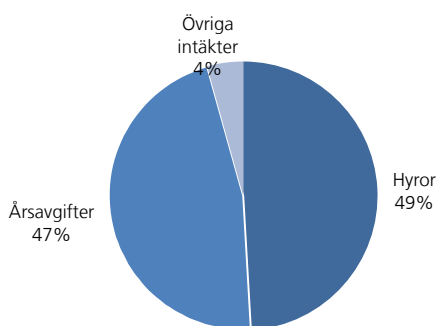
**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-1 312 712**

**392 306**

\*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 1 315 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 2017 installerades cykel- och barnvagnsrum och en slutbesiktning av totalrenoveringen av gården och lokalen därunder genomfördes. Gården utsmyckades med två planteringskuber med växter. Vi renoverade dessutom en del av taket. Två vattenskadur i lägenheter och en vattenskada hos hyresgäst åtgärdades.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	501	477	477	477
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 621	1 355	1 687	1 729
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 384	10 948	7 521	7 521
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	9	13	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	156	138	152	163
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	21	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	74	81	78	161
Soliditet (%)	41	44	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 741	-6 399	-38	175
Nettoomsättning (tkr)	1 667	1 488	1 669	1 692

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	160 020	160 020	-1 756 195	1 756 195
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 579 312</b>	<b>160 020</b>	<b>-1 756 195</b>	<b>23 175 487</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 002 480	-160 020	-4 642 533	-2 199 926
Årets resultat	-1 741 212	-1 741 212	6 398 728	-6 398 728
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 743 691</b>	<b>-1 901 232</b>	<b>1 756 195</b>	<b>-8 598 655</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>12 835 621</b>	<b>-1 741 212</b>	<b>0</b>	<b>14 576 832</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 741 212
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 842 459
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-160 020</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 743 691</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>160 020</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 583 671</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 667 417	1 487 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 730	3 744
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 724 147</b>	<b>1 491 359</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 648 031	-6 980 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 269	-336 783
Personalkostnader	Not 6	-60 439	-61 192
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-338 400	-338 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 308 139</b>	<b>-7 716 882</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 583 992</b>	<b>-6 225 524</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 283	-173 207
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 220</b>	<b>-173 204</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 741 212</b>	<b>-6 398 728</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 741 212</b>	<b>-6 398 728</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 30 464 624	30 803 024
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>30 464 624</b>	<b>30 803 024</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>30 464 624</b>	<b>30 803 024</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	364	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 950 720	191 687
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>951 084</b>	<b>191 927</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	2 253 782
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>2 253 782</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>951 084</b>	<b>2 445 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>31 415 708</b>	<b>33 248 732</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 419 292	21 419 292
Fond för yttre underhåll	Not 11	160 020	1 756 195
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 579 312</b>	<b>23 175 487</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 002 480	-2 199 926
Årets resultat		-1 741 212	-6 398 728
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 743 691</b>	<b>-8 598 655</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 835 621</b>	<b>14 576 832</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 031 000	17 571 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 031 000</b>	<b>17 571 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	240 000	0
Leverantörsskulder		73 203	896 973
Övriga skulder		71 528	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	164 357	163 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>549 088</b>	<b>1 100 900</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 415 708</b>	<b>33 248 732</b>

## Noter

### 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	803 825	765 533
Hysesbortfall	0	-6 125
Hyror lokaler momspliktiga	845 968	705 222
Hyror lokaler	0	8 174
Kabel-TV intäkter	13 755	13 440
Överlåtelse/pantsättning	3 798	1 370
Öresutjämning	71	1
	<b>1 667 417</b>	<b>1 487 615</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Försäkringsersättning	51 581	0
Övriga intäkter	5 149	3 744
	<b>56 730</b>	<b>3 744</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	34 299	16 048
	Städning entreprenad	54 104	52 876
	Städning enligt beställning	4 465	0
	Sotning	43 272	0
	Hissbesiktning	0	2 248
	Myndighetstillsyn	0	7 500
	Gemensamma utrymmen	476	0
	Gård	16 397	618
	Serviceavtal	5 372	0
	Förbrukningsmateriel	4 223	3 962
	Brandskydd	0	5 402
		<b>162 609</b>	<b>88 654</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	7 834
	Gemensamma utrymmen	0	13 329
	Tvättstuga	11 073	0
	Lås	4 470	8 281
	VVS	2 250	16 936
	Värmeanläggning/undercentral	12 543	0
	Hiss	9 094	4 583
	Tak	22 385	9 370
	Skador/klotter/skadegörelse	101 628	0
	Vattenskada	0	85 700
		<b>163 442</b>	<b>146 033</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	448 860	0
	Lokaler	0	377 664
	Gemensamma utrymmen	189 207	0
	Vind	10 680	112 763
	Ventilation	32 752	0
	Elinstallationer	15 424	0
	Tak	378 195	0
	Mark/gård/utemiljö	517 770	5 591 921
		<b>1 592 888</b>	<b>6 082 348</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 133	19 495
	Värme	331 406	294 420
	Vatten	54 324	45 036
	Sophämtning/renhållning	41 627	35 306
		<b>459 490</b>	<b>394 257</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 396	62 673
	Självrisk	88 600	44 300
	Kabel-TV	24 334	32 528
	Bredband	38 573	44 954
		<b>183 902</b>	<b>184 455</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>85 700</b>	<b>84 760</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 648 031</b>	<b>6 980 507</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	0	122
	Juridiska åtgärder	98 309	18 579
	Inkassering avgift/hyra	1 245	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 406	219
	Föreningskostnader	8 776	2 269
	Styrelseomkostnader	952	546
	Fritids- och trivselkostnader	1 228	0
	Förvaltningsarvode	34 644	41 587
	Förvaltningsarvoden övriga	14 904	36 300
	Administration	9 144	30 809
	Konsultarvode	69 220	197 029
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	8 880
	Övriga driftskostnader	0	445
		<b>261 269</b>	<b>336 783</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	10 439	11 192
		<b>60 439</b>	<b>61 192</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 564 579	34 425 487
	Omklassificering		139 092
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 564 579</b>	<b>34 564 579</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 761 555	-3 416 200
	Omklassificering		-6 955
	Årets avskrivningar enligt plan	-338 400	-338 400
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 099 955</b>	<b>-3 761 555</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 464 624</b>	<b>30 803 024</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 069 186	10 069 186
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 804 000	21 804 000
	Taxeringsvärde mark	31 536 000	31 536 000
		<b>53 340 000</b>	<b>53 340 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	47 400 000	47 400 000
	Lokaler	5 940 000	5 940 000
		<b>53 340 000</b>	<b>53 340 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	307 983	447 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificering	0	-139 092
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>307 983</b>	<b>307 983</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-307 983	-314 938
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Omklassificering	0	6 955
	<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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	9 606	826
	Skattefordran	45	985
	Momsavräkning	0	168 908
	Klientmedel hos SBC	941 069	0
	Inkasso	0	20 968
		<b>950 720</b>	<b>191 687</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 756 195	1 460 185
	Reservering enligt stadgar	160 020	160 020
	Reservering enligt stämmobeslut	0	135 990
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 756 195	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>160 020</b>	<b>1 756 195</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,550 %	9 093 000	9 093 000	2018-01-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 978 000	2 978 000	2020-01-30
	Handelsbanken	1,200 %	5 500 000	5 500 000	2021-09-01
	Handelsbanken	0,550 %	700 000	0	2018-05-11
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 271 000</b>	<b>17 571 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	0	
			<b>18 031 000</b>	<b>17 571 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 071 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 876 500	23 876 500

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	14 338	42 920
	Avgifter och hyror	150 019	121 007
		<b>164 357</b>	<b>163 927</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

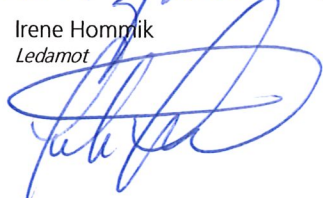
Styrelsens underskrifter

---

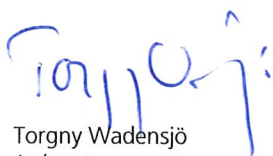
STOCKHOLM den 2 / 4 2018



Irene Hommik  
Ledamot



Johan Jönsson  
Ledamot



Torgny Wadensjö  
Ledamot



Cecilia Höglund  
Ledamot



Fredrik Svantes  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 revisionssed 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 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. 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 på fel, 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 revisionsmed 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

PH



## 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 den 4 april 2018



Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor