



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Surbrunn 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-07.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Surbrunn 13	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring Stockholm.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903-1905 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1970

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 650 kvm och 5 lokaler om 522 kvm. Byggnadernas totalyta är 2127 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Janita Ingårda	Ordförande
Cecilia Magdalena Höglund	Styrelseledamot
Linnéa Emilia Frändå	Styrelseledamot
Per Stagnell	Styrelseledamot

### Valberedning

Torgny Wadensjö

### Firmateckning

Bostadsrättsföreningen Surbrunn 13

## Revisorer

Peter Åsheim    Revisor    Allians Revision & Redovisning AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

**2016** ● Totalrenovering av gård och underliggande lokal

**2019** ● Takrenovering  
Byte av expansionskärl  
Renovering av ytterportar

**2020** ● Dräneringsarbete mot gatan

**2021** ● Renovering av soprum  
Renovering av soprum

**2022** ● Målning av fönster

## Planerade underhåll

**2024** ● Målning av fönster

**2025** ● Målning av entrén

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Vattenfall
fjärrvärme	Stockholm Exergi
Nätverk	Ownit
Snöröjning/tak	CC plåtslageri AB
städning trapphus	Maries Städ
Vatten	Stockholm Vatten
Hiss	TK Elevator

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 289 370	2 100 938	1 937 173	1 855 232
Resultat efter fin. poster	-230 796	-343 077	139 724	236 082
Soliditet (%)	29	30	29	28
Yttre fond	605 727	633 039	488 017	210 717
Taxeringsvärde	92 424 000	92 424 000	92 424 000	70 239 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	590	519	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,3	40,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 235	12 017	13 516	13 740
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 492	9 322	10 199	10 368
Sparande per kvm totalyta, kr	187	136	282	309
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	28	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	163	144	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	35	20	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	219	192	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	3,00	1,10	-
Räntekänslighet (%)	20,74	23,14	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen arbetar utifrån den framtagna underhållsplanen. Planerat underhåll har genomförts. Föreningen har även höjt avgifterna och förhandlat ner räntorna. Föreningen har även en lägenhet som nyttjas som uthyrd lokal vilket är en dold tillgång som skulle kunna säljas.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	21 419 292	-	-	21 419 292
Fond, yttre underhåll	633 039	-304 584	277 250	605 727
Balanserat resultat	-13 073 546	-38 493	277 250	-13 389 312
Årets resultat	-343 077	343 077	-230 796	-230 796
<b>Eget kapital</b>	<b>8 635 707</b>	<b>0</b>	<b>-230 796</b>	<b>8 404 911</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 112 040
Årets resultat	-230 796
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-277 250
<b>Totalt</b>	<b>-13 620 085</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	301 676
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 318 409</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 289 370	2 100 938
Övriga rörelseintäkter	3	69 500	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 358 870</b>	<b>2 100 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 415 355	-1 339 982
Övriga externa kostnader	9	-134 497	-103 339
Personalkostnader	10	-65 708	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 828	-327 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 943 388</b>	<b>-1 836 857</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>415 481</b>	<b>264 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 198	16 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-654 476	-623 517
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-646 278</b>	<b>-607 158</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-230 796</b>	<b>-343 077</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-230 796</b>	<b>-343 077</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	28 127 537	28 455 365
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 127 537</b>	<b>28 455 365</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 127 537</b>	<b>28 455 365</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		68 356	0
Övriga fordringar	14	868 376	467 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	60 744	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>997 476</b>	<b>467 331</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>997 476</b>	<b>467 331</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 125 013</b>	<b>28 922 696</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 419 292	21 419 292
Fond för yttre underhåll		605 727	633 039
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 025 019</b>	<b>22 052 331</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 389 312	-13 073 546
Årets resultat		-230 796	-343 077
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 620 108</b>	<b>-13 416 624</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 404 911</b>	<b>8 635 707</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 200 000	5 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 200 000</b>	<b>5 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 988 466	14 628 466
Leverantörsskulder		96 800	62 277
Skatteskulder		4 897	14 425
Övriga kortfristiga skulder		89 240	97 152
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	340 699	284 669
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 520 102</b>	<b>15 086 989</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 125 013</b>	<b>28 922 696</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>415 481</b>	<b>264 081</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	327 828	327 828
	<b>743 309</b>	<b>591 909</b>
Erhållen ränta	8 198	16 359
Erlagd ränta	-684 279	-589 492
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>67 229</b>	<b>18 776</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-129 925	-654
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102 916	18 173
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>40 220</b>	<b>36 295</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	400 000	9 381
Amortering av lån	-40 000	-1 874 381
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>360 000</b>	<b>-1 865 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>400 220</b>	<b>-1 828 705</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>316 026</b>	<b>2 144 731</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>716 246</b>	<b>316 026</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Surbrunn 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	960 069	843 634
Hysesintäkter lokaler, moms	1 253 660	1 174 548
Deb. fastighetsskatt, moms	61 152	61 152
Intäkter kabel-TV	13 260	13 260
Intäkter kabel-TV moms	540	540
Påminnelseavgift	180	120
Dröjsmålsränta	507	71
Pantsättningsavgift	0	3 675
Överlåtelseavgift	0	3 939
Öres- och kronutjämning	2	-1
<b>Summa</b>	<b>2 289 370</b>	<b>2 100 938</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	69 500	0
<b>Summa</b>	<b>69 500</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	67 329	64 609
Besiktningar	7 140	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 783
Gemensamma utrymmen	0	1 098
Snöröjning/sandning	9 377	9 073
Serviceavtal	6 830	3 872
Förbrukningsmaterial	2 018	2 321
<b>Summa</b>	<b>92 692</b>	<b>84 756</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	4 667
Dörrar och lås/porttele	9 443	0
VVS	29 753	22 099
Värmeanläggning/undercentral	0	52 509
Elinstallationer	12 845	14 145
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 213
Hissar	7 668	16 511
Tak	0	3 427
Fönster	43 243	0
Vattenskada	124 893	110 372
<b>Summa</b>	<b>227 844</b>	<b>224 942</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	82 350
Gemensamma utrymmen	68 689	0
Fönster	232 987	222 234
<b>Summa</b>	<b>301 676</b>	<b>304 584</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	45 382	46 385
Uppvärmning	425 518	345 789
Vatten	105 137	73 548
Sophämtning/renhållning	51 791	38 713
<b>Summa</b>	<b>627 828</b>	<b>504 434</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	40 441
Kabel-TV	22 548	29 338
Bredband	33 927	43 467
Fastighetsskatt	108 840	108 020
<b>Summa</b>	<b>165 315</b>	<b>221 266</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 869	2 528
Juridiska åtgärder	0	8 619
Inkassokostnader	508	0
Återvunna hyres/avgifts/kundfordringar	0	60
Revisionsarvoden extern revisor	23 085	21 995
Fritids och trivselkostnader	465	0
Föreningskostnader	2 065	6 971
Förvaltningsarvode enl avtal	44 493	42 164
Överlåtelsekostnad	0	5 514
Pantsättningskostnad	0	5 400
Administration	1 950	3 592
Konsultkostnader	60 062	1 666
Bostadsrätterna Sverige	0	4 830
<b>Summa</b>	<b>134 497</b>	<b>103 339</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 708	15 708
<b>Summa</b>	<b>65 708</b>	<b>65 708</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	654 476	622 437
Dröjsmålsränta	0	1 080
<b>Summa</b>	<b>654 476</b>	<b>623 517</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 564 579	34 564 579
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>34 564 579</b>	<b>34 564 579</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 109 214	-5 781 386
Årets avskrivning	-327 828	-327 828
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 437 042</b>	<b>-6 109 214</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 127 537</b>	<b>28 455 365</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 069 186</i>	<i>10 069 186</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 800 000	29 800 000
Taxeringsvärde mark	62 624 000	62 624 000
<b>Summa</b>	<b>92 424 000</b>	<b>92 424 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	307 983	307 983
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>307 983</b>	<b>307 983</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-307 983	-307 983
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-307 983</b>	<b>-307 983</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	152 130	151 305
Transaktionskonto	159 032	226 371
Borgo räntekonto	557 213	89 655
<b>Summa</b>	<b>868 376</b>	<b>467 331</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbet försäkr premier	41 883	0
Förutbet kabel-TV	7 552	0
Förutbet bredband	11 309	0
<b>Summa</b>	<b>60 744</b>	<b>0</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	0,69 %	5 320 000	5 320 000
Handelsbanken	2025-12-30	2,95 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-10-21	3,39 %	1 060 000	1 080 000
Handelsbanken	2025-01-31	3,25 %	8 512 801	8 512 801
Handelsbanken	2025-01-31	3,25 %	2 915 665	2 915 665
Handelsbanken	2025-06-03	2,96 %	380 000	0
<b>Summa</b>			<b>20 188 466</b>	<b>19 828 466</b>
Varav kortfristig del			14 988 466	14 628 466

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 688 466 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	4 139	0
Uppl kostnad Värme	48 198	0
Uppl kostn räntor	74 027	103 830
Uppl kostn vatten	15 466	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 421	0
Förutbet hyror/avgifter	192 448	180 839
<b>Summa</b>	<b>340 699</b>	<b>284 669</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 876 500	23 876 500

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Cecilia Magdalena Höglund  
Styrelseledamot

---

Janita Ingårda  
Ordförande

---

Linnéa Emilia Frändå  
Styrelseledamot

---

Per Stagnell  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.05.2025 20:02

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2025 09:48

**DOCUMENT ID:**

HJ-CH3MQ-ee

**ENVELOPE ID:**

BJ0BnMX-xg-HJ-CH3MQ-ee

**DOCUMENT NAME:**

Brf Surbrunn 13, 716420-0524 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

**SHA-512:**

8bf94fbdfa8c6786da73845d84a872500cee00f7379ee77  
237251632b00422fdf2ae8f4cf57245bd5087388418936  
8f2b76304425befb83d6acb1b4409f7e696

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JANITA INGÅRDA jingarda@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:51 15.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.123
2. Cecilia Magdalena Höglund cissi.hoglund@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 14:20 15.05.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.170
3. PER STAGNELL per.stagnell@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 15:45 15.05.2025 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.144.11
4. Linnéa Emilia Frändå linfranda@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 16:43 15.05.2025 11:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.59
5. PETER ÅSHEIM peter.asheim@re-allians.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 20:02 15.05.2025 20:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.111.172

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Surbrunn 13

Org.nr 716420-0524

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Surbrunn 13 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorers 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Surbrunn 13 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 betryggande sätt.

### *Revisorans 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, datum enligt digital signering

---

Peter Åsheim  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.05.2025 20:03

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.05.2025 09:48

**DOCUMENT ID:**

B1zyl2f7-le

**ENVELOPE ID:**

ryyUhfXZle-B1zyl2f7-le

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Surbrunn 13 - 241231.pdf

3 pages

**SHA-512:**

c81b68af778d96746f176e2d9a2cd74d6def30460a5d52f  
bb3cebf6894ac26f625d32c8186328bf3619ac2f156dc86  
b4703952550212b8a8ad9aa37e2ae00603

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ÅSHEIM	Signed	15.05.2025 20:03	eID	Swedish BankID
peter.asheim@re-allians.s e	Authenticated	15.05.2025 20:02	Low	IP: 213.65.111.172

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed