

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Surbrunn 13



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Surbrunn 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Torgny Wadensjö	Ordförande
Johanna de Hevesy	Ledamot
Ingrid Irene Hommik	Ledamot
Cecilia 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 2021-05-26.

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

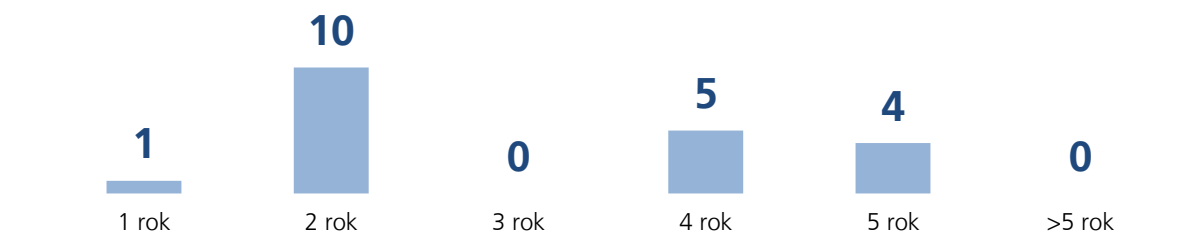
Fastigheten bebyggdes 1903 - 1905 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 127 m², varav 1 605 m² utgör boyta och 522 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Annika Elisabeth Johansson	15 m ²	2025-04-01
Nombre 556845-9092	162 m ²	2023-07-26
Yoga 610918-1161	82 m ²	2024-01-31
Dialogos Förlag 556362-3924	67 m ²	2025-04-01
SP Massage SPA & Wellnes AB	196 m ²	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
Renovering av soprum	2021
Dräneringsarbete mot gatan	2020
Renovering av ytterportar	2019
Takrenovering	2019
Byte av expansionskärl	2019
Totalrenovering av gård och underliggande lokal	2016
Planerat underhåll	År
Målning av fönster	2022 och 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

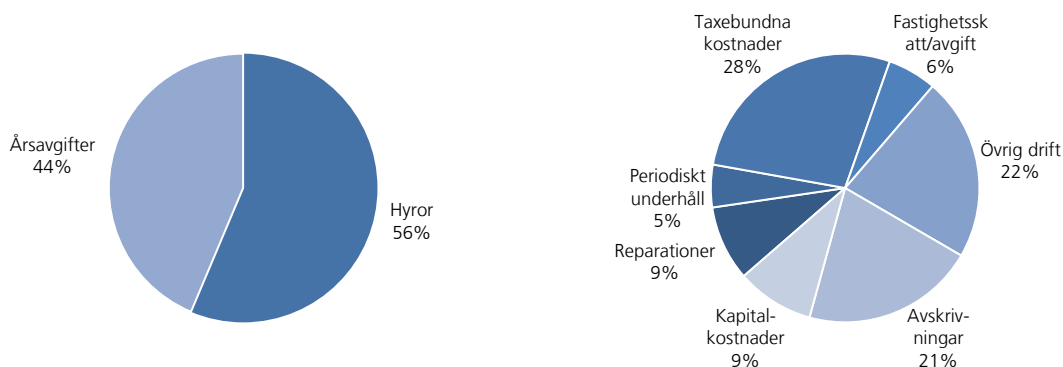
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	728 664	654 565
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 855 832	1 799 905
Finansiella intäkter	468	138
Minskning kortfristiga fordringar	29 947	0
Ökning av långfristiga skulder	1 862 466	2 920 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 242 534
	3 748 712	5 962 576
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 130 522	5 590 917
Finansiella kostnader	151 296	152 108
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	145 453
Minskning av kortfristiga skulder	1 295 888	0
	2 577 706	5 888 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 899 669	728 664
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 171 005	74 099

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi renoverat soprummen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	501	501	501	501
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 988	1 804	1 790	1 743
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 740	12 580	10 761	10 836
Elkostnad/m ² totalyta	17	13	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	147	141	171	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	21	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	72	70	71
Soliditet (%)	28	28	42	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	236	-4 281	-40	89
Nettoomsättning (tkr)	1 855	1 711	1 718	1 652

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 605 m² bostäder och 522 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 419 292	0	0	21 419 292
Fond för yttre underhåll	210 717	210 717	-288 475	288 475
S:a bundet eget kapital	21 630 009	210 717	-288 475	21 707 767
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-13 027 030	-210 717	-3 992 907	-8 823 406
Årets resultat	236 082	236 082	4 281 382	-4 281 382
S:a ansamlad förlust	-12 790 948	25 365	288 475	-13 104 788
S:a eget kapital	8 839 061	236 082	0	8 602 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	236 082
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 816 311
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 717
summa balanserat resultat	-12 790 946

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-12 790 946
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 855 232	1 711 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	88 877
Summa rörelseintäkter		1 855 832	1 799 905
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-949 854	-5 253 687
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 382	-278 943
Personalkostnader	Not 6	-58 286	-58 286
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-338 400	-338 400
Summa rörelsekostnader		-1 468 922	-5 929 317
RÖRELSERESULTAT		386 910	-4 129 412
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		468	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 296	-152 108
Summa finansiella poster		-150 828	-151 970
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		236 082	-4 281 382
ÅRETS RESULTAT		236 082	-4 281 382

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	29 111 025	29 449 424
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 111 025	29 449 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 111 025	29 449 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	1 460
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 040 080	897 622
Summa kortfristiga fordringar		2 040 140	899 082
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 040 140	899 082
SUMMA TILLGÅNGAR		31 151 165	30 348 505

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 419 292	21 419 292
Fond för yttre underhåll	Not 11	210 717	288 475
Summa bundet eget kapital		21 630 009	21 707 767
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 027 030	-8 823 406
Årets resultat		236 082	-4 281 382
Summa ansamlad förlust		-12 790 948	-13 104 788
SUMMA EGET KAPITAL		8 839 061	8 602 979
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 350 000	0
Summa långfristiga skulder		7 350 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 703 466	20 191 000
Leverantörsskulder		64 512	1 347 966
Skatteskulder		2 290	9 615
Övriga skulder		49 570	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	142 266	196 945
Summa kortfristiga skulder		14 962 104	21 745 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 151 165	30 348 505

Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	803 825	803 825
Hyror lokaler momspliktiga	1 037 540	941 587
Kabel-TV intäkter	13 800	13 800
Hysesrabatt	0	-48 243
Öresutjämning	67	59
	1 855 232	1 711 028

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader moms	0	67 832
Extra statligt stöd	0	20 625
Övriga intäkter	600	420
	600	88 877

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 760	4 760
	Städning entreprenad	59 914	58 731
	Hissbesiktning	0	4 063
	Myndighetstillsyn	3 630	9 520
	Gemensamma utrymmen	1 644	2 422
	Gård	479	149
	Serviceavtal	5 574	5 574
	Förbrukningsmateriel	1 035	778
		77 036	85 996
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	58 667	0
	Lokaler	34 892	152 018
	Tvättstuga	0	9 594
	Lås	1 142	23 302
	VVS	24 115	26 418
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 598
	Ventilation	9 534	7 751
	Hiss	15 988	7 340
	Tak	0	9 520
	Skador/klotter/skadegörelse	2 538	62 546
		146 877	301 088
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 067 334
	Lokaler	0	67 832
	Sophantering/återvinning	83 062	0
	Huskropp utvändigt	0	3 112 353
		83 062	4 247 518
	Taxebundna kostnader		
	El	36 019	26 870
	Värme	312 883	300 237
	Vatten	59 469	55 756
	Sophämtning/renhållning	39 204	43 063
		447 575	425 926
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 699	34 483
	Kabel-TV	25 421	25 093
	Bredband	38 613	38 613
		99 734	98 189
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 570	94 970
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	949 854	5 253 687

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	268	256
	Juridiska åtgärder	0	9 626
	Inkassering avgift/hyra	926	900
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	20 587	19 992
	Föreningskostnader	3 774	2 433
	Fritids- och trivselkostnader	660	1 750
	Förvaltningsarvode	40 136	39 299
	Förvaltningsarvoden övriga	714	0
	Administration	2 663	5 693
	Korttidsinventarier	1 133	0
	Konsultarvode	46 761	194 225
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 710
		122 382	278 943

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	8 286	8 286
		58 286	58 286

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	171 090	171 090
	Förbättringar	167 310	167 310
		338 400	338 400

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 564 579	34 564 579
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 564 579	34 564 579
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 115 155	-4 776 755
	Årets avskrivningar enligt plan	-338 400	-338 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 453 555	-5 115 155
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 111 025	29 449 424
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 069 186	10 069 186
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 711 000	25 711 000
	Taxeringsvärde mark	44 528 000	44 528 000
		70 239 000	70 239 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 600 000	63 600 000
	Lokaler	6 639 000	6 639 000
		70 239 000	70 239 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	307 983	307 983
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	307 983	307 983
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-307 983	-307 983
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-307 983	-307 983
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	139 949	9 845
	Momsavräkning	0	159 113
	Klientmedel hos SBC	849 201	728 664
	Fordringar kreditfakturor	463	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 468	0
		2 040 080	897 622

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	288 475	370 737
	Reservering enligt stadgar	210 717	210 717
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-288 475	-292 979
	Vid årets slut	210 717	288 475

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,670 %	2 000 000	0	2023-12-30
	Handelsbanken	0,550 %	2 955 665	2 978 000	2022-01-31
	Handelsbanken	0,550 %	8 627 801	8 713 000	2022-01-31
	Handelsbanken	0,690 %	5 470 000	5 500 000	2026-09-01
	Handelsbanken	0,550 %	3 000 000	3 000 000	2022-10-20
	Summa skulder till kreditinstitut		22 053 466	20 191 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 703 466	-20 191 000	
			7 350 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 553 466 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

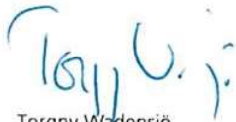
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 876 500	23 876 500

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	19 585	19 874
	Avgifter och hyror	122 681	177 071
		142 266	196 945

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av fönster under 2022 och 2023.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 25,4 2022



Torgny Wadensjö
Ordförande



Johanna de Hévesy
Ledamot



Ingrid Irene Hommik
Ledamot



Cecilia Höglund
Ledamot



Annika Louise Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16,5 2022



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 2021.

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 2021-12-31 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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 2021 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 16 maj 2022



Peter Asheim
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se