



Välkommen till årsredovisningen för Brf Surbrunn 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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

att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.
Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-10-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-18 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Surbrunn 13	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 2 127 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Torgny Wadensjö
Viktor Fremling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Åsheim Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell 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
- 2024 ● Målning av fönster
- 2025 ● Målning av entré
Installation av ny personhiss
installation av råttgiljotin

Planerade underhåll

- 2026 ● Installation av ny sophiss
ny underhållscentral
Relining stammar i källaren

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Till följd av en ny lag har bostadsrättsföreningar nu rätt att basera sin momsnyckel på omsättning istället för area. Under räkenskapsår 2025 har föreningen omprövat deklarerad moms från 2019 till 2024 och därmed fått tillbaka pengar från Skatteverket i början av 2026. Detta redovisas som övrig rörelseintäkt under återvunnen moms i Not 3.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Under året drabbades föreningen av en vattenskada som berörde två lägenheter, samt angränsande fastighet. Återställningsarbetet har hanterats i samverkan med entreprenörer och försäkringsbolag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 407 391	2 289 370	2 100 938	1 937 173
Resultat efter fin. poster	659 619	-230 796	-343 077	139 724
Soliditet (%)	29	29	30	29
Yttre fond	579 067	605 727	633 039	488 017
Taxeringsvärde	91 672 000	92 424 000	92 424 000	92 424 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	590	519	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	44,6	41,3	40,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 187	12 235	12 017	13 516
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 454	9 492	9 322	10 199
Sparande / kvm totalyta, kr	511	187	136	282
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	21	22	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	200	163	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	49	35	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	227	271	219	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,14	3,27	3,00	1,10
Räntekänslighet (%)	18,74	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	21 419 292	-	-	21 419 292
Fond, yttre underhåll	605 727	-301 676	275 016	579 067
Balanserat resultat	-13 389 312	70 880	-275 016	-13 593 448
Årets resultat	-230 796	230 796	659 619	659 619
Eget kapital	8 404 911	0	659 619	9 064 530

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 318 432
Årets resultat	659 619
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 016
Totalt	-12 933 828

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-12 933 828

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 407 390	2 289 370
Övriga rörelseintäkter	3	1 027 593	69 500
Summa rörelseintäkter		3 434 983	2 358 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 620 561	-1 415 355
Övriga externa kostnader	9	-124 117	-134 497
Personalkostnader	10	-65 710	-65 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 188	-327 828
Övriga rörelsekostnader		-111 088	0
Summa rörelsekostnader		-2 349 664	-1 943 388
RÖRELSERESULTAT		1 085 319	415 481
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 829	8 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-431 529	-654 476
Summa finansiella poster		-425 700	-646 278
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		659 619	-230 796
ÅRETS RESULTAT		659 619	-230 796

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	28 405 442	28 127 537
Pågående projekt	14	92 925	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 498 367	28 127 537
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 498 367	28 127 537
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 468	68 356
Övriga fordringar	15	522 329	868 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	740 533	60 744
Summa kortfristiga fordringar		1 271 330	997 476
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 271 330	997 476
SUMMA TILLGÅNGAR		29 769 697	29 125 013

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 419 292	21 419 292
Fond för yttre underhåll		579 067	605 727
Summa bundet eget kapital		21 998 359	22 025 019
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 593 448	-13 389 312
Årets resultat		659 619	-230 796
Summa ansamlad förlust		-12 933 828	-13 620 108
SUMMA EGET KAPITAL		9 064 531	8 404 911
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	5 200 000
Summa långfristiga skulder		0	5 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 108 466	14 988 466
Leverantörsskulder		81 786	96 800
Skatteskulder		32 289	4 897
Övriga kortfristiga skulder		10 322	89 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	472 303	340 699
Summa kortfristiga skulder		20 705 166	15 520 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 769 697	29 125 013

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 085 319	415 481
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	428 188	327 828
	1 513 508	743 309
Erhållen ränta	5 829	8 198
Erlagd ränta	-452 566	-684 279
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 066 771	67 229
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-653 952	-129 925
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 101	102 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	498 920	40 220
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-799 018	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-799 018	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	400 000
Amortering av lån	-80 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	360 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-380 098	400 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	716 246	316 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	336 148	716 246

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Surbrunn 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,89 %
Yttertak	2,11 %
Fasader	6,70 %
Balkonger	2,11 %
Fönster	9,22 %
Stamledningar VA	4,61 %
Stamledningar Värme	24,57 %
Styr & övervakning	36,86 %
El	4,61 %
Hissar	4,00 - 5,67 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 059 577	960 069
Hysesintäkter lokaler, moms	1 263 804	1 253 660
Deb. fastighetsskatt, moms	61 152	61 152
Intäkter kabel-TV	13 260	13 260
Intäkter kabel-TV moms	540	540
Påminnelseavgift	480	180
Dröjsmålsränta	401	507
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	6 468	0
Administrativ avgift	539	0
Öres- och kronutjämning	-7	2
Summa	2 407 390	2 289 370

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	44 785	0
Försäkringsersättning	329 351	69 500
Återvunnen moms	653 457	0
Summa	1 027 593	69 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	65 713	67 329
Besiktningar	0	7 140
Hissbesiktning	3 897	0
Gårdkostnader	800	0
Gemensamma utrymmen	2 997	0
Snöröjning/sandning	3 870	9 377
Serviceavtal	332	6 830
Serviceavtal, hissar	8 215	0
Förbrukningsmaterial	453	2 018
Summa	86 277	92 692

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	11 910	0
Dörrar och lås/porttele	13 829	9 443
VVS	11 572	29 753
Värmeanläggning/undercentral	11 964	0
Ventilation	12 662	0
Elinstallationer	28 864	12 845
Hissar	52 346	7 668
Fönster	0	43 243
Vattenskada	430 827	124 893
Skador/klotter/skadegörelse	27 195	0
Summa	601 169	227 844

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	68 689
Fönster	0	232 987
Summa	0	301 676

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	39 478	45 382
Uppvärmning	346 594	425 518
Vatten	96 092	105 137
Sophämtning/renhållning	51 058	51 791
Summa	533 222	627 828

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 883	0
Skadedjursförsäkring	49 683	0
Självrisk	95 190	0
Kabel-TV	28 686	22 548
Bredband	43 251	33 927
Fastighetsskatt	141 200	108 840
Summa	399 893	165 315

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 618	1 869
Juridiska åtgärder	7 770	0
Inkassokostnader	1 111	508
Revisionsarvoden extern revisor	46 200	23 085
Fritids och trivselkostnader	0	465
Föreningskostnader	434	2 065
Förvaltningsarvode enl avtal	48 096	44 493
Överlåtelsekostnad	8 232	0
Pantsättningskostnad	2 448	0
Administration	3 224	1 950
Konsultkostnader	4 984	60 062
Summa	124 117	134 497

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 708
Summa	65 710	65 708

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	431 529	654 476
Summa	431 529	654 476

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 564 579	34 564 579
Årets inköp	706 093	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 270 672	34 564 579
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 437 042	-6 109 214
Årets avskrivning	-428 188	-327 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 865 230	-6 437 042
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 405 442	28 127 537
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 069 186</i>	<i>10 069 186</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	29 800 000
Taxeringsvärde mark	57 672 000	62 624 000
Summa	91 672 000	92 424 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	307 983	307 983
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	307 983	307 983
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-307 983	-307 983
Utgående ackumulerad avskrivning	-307 983	-307 983
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	92 925	0
Summa pågående arbeten	92 925	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	165 360	152 130
Momsavräkning	20 821	0
Transaktionskonto	264 090	159 032
Borgo räntekonto	72 058	557 213
Summa	522 329	868 376

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 253	0
Förutbet försäkr premier	46 011	41 883
Förutbet kabel-TV	7 165	7 552
Förutbet bredband	10 647	11 309
Upplupna intäkter	653 457	0
Summa	740 533	60 744

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	0,69 %	5 320 000	5 320 000
Stadshypotek AB	2026-10-21	2,36 %	1 020 000	1 060 000
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,30 %	8 512 801	8 512 801
Handelsbanken	2026-01-30	2,30 %	2 915 665	2 915 665
Handelsbanken	2026-03-30	2,27 %	340 000	380 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,25 %	2 000 000	2 000 000
Summa			20 108 466	20 188 466
Varav kortfristig del			20 108 466	14 988 466

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 408 466 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Diverse skulder	10 322	0
Upplupna kostnader	113 045	0
Uppl kostn el	3 100	4 139
Uppl kostnad Värme	50 529	48 198
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	0
Uppl kostn räntor	52 990	74 027
Uppl kostn vatten	17 184	15 466
Uppl kostnad Sophämtning	7 910	6 421
Förutbet hyror/avgifter	203 545	192 448
Summa	482 625	340 699

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 876 500	23 876 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 installerades en ny sophiss.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Janita Ingårda
Ordförande

Cecilia Magdalena Höglund
Styrelseledamot

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:

22.05.2026 07:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 15:56

DOCUMENT ID:

BJDW1cn1fx

ENVELOPE ID:

rkgLbychkGe-BJDW1cn1fx

DOCUMENT NAME:

Brf Surbrunn 13, 716420-0524 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

ed77bf0deef64c42abb639cd05ff12a753dd2ec5093be79
222276d6993eceb50db9d08b71d5b29eadbb5a26d8584
8ed0309e086193dc4768ba0e2b465bf8904d

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. Cecilia Magdalena Höglund cissi.hoglund@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:08 21.05.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.141.132
2. Linnéa Emilia Frändå linfranda@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 16:28 21.05.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. PER STAGNELL per.stagnell@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:16 21.05.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.80.198
4. JANITA INGÅRDA jingarda@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:19 21.05.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.141.143
5. PETER ÅSHEIM peter.asheim@re-allians.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 07:53 22.05.2026 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 130.117.198.162

* 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 2025.

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 2025-12-31 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 *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 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 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 2025 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 *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 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, dag enligt min digitala signering

Peter Åsheim
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2026 07:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.05.2026 15:56

DOCUMENT ID:

HyvbJ52kfg

ENVELOPE ID:

SJwbyqhkfe-HyvbJ52kfg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Brf Surbrunn 13.pdf

3 pages

SHA-512:

2328a90e2cab7b14286889baa15e4f58691bc323258bb
5475ce7450220725819a01e81f64e1e984b724d060bba
37d64b3650711953084138022b085c72b99b2c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ÅSHEIM	Signed	22.05.2026 07:52	eID	Swedish BankID
peter.asheim@re-allians.s	Authenticated	22.05.2026 07:26	Low	IP: 212.181.204.215
e				

* 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