

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Surbrunnen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Amadeus Hein	Ordförande
Göran Thomas Ehlme	Ledamot
Kajsa Ehlme Tange	Ledamot
Anna Svensson	Ledamot
Emma Tärnås Möller	Ledamot

Melker Svensson	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Markus Lundström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg inom Vallgraven 46:13	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

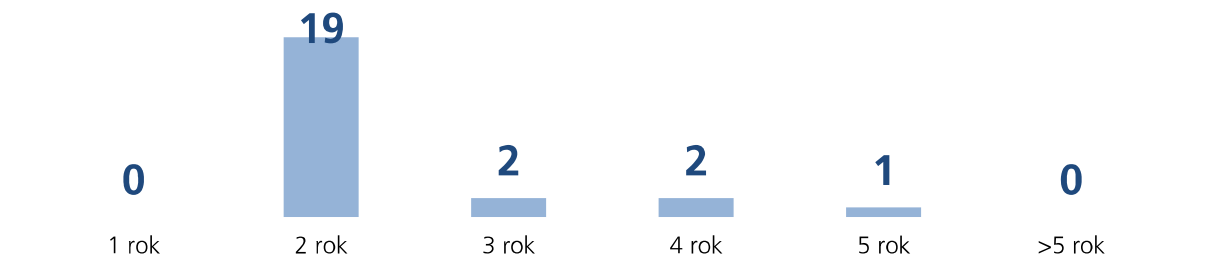
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 828 m², varav 1 751 m² utgör boyta och 77 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang DubbelDubbel	77 m ²	Avtal med DubbelDubbel förlängt i 3-år, löper från 1 feb 2021 till 31 Jan 2024

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Källarrenovering	Renovering av föreningens källare genomförd under sommar/höst 2016.
Förrådsbyggnation i föreningens källare	Nya förråd har byggts i källaren för att ta höjd för nya vindslägenheter samt flytt av befintliga förråd till källaren och nybyggnation i b-uppgången.
Ombyggnation av föreningens hyresrätt	Föreningens hyresrätt har renoverats samt byggts om till två stycken lägenheter. Den ena av dessa har nuvarande hyresgäst fortsatt besittningsrätt till samt den andra nya lägenheten har vid årsskiftet sålts som bostadsrätt.
Försäljning av nya bostadsrätten	Föreningen genomförde försäljning av den nya bostadsrätten under våren 2017.
Vindsbyggnationen inkl höja taket en våning samt nytt tak	Föreningen har fått godkänt bygglov för vår vindsbyggnation 23 mars 2018, byggstart planerad under slutet av 2018 samt byggnation planerad att vara färdig i slutet av 2019.
Vindsbyggnation, 5 lgh + hiss	Föreningen har nu ytterligare 5 lägenheter, totalt 600 kvm. Hiss uppfördes vid uppgång A. Byggnation i stort avklarad. Mindre justeringar kvarstår och åtgärdas under 2021.
Renovering ÅV-rum	Nya ytskikt och oppfräschning genomfördes under januari 2020.
Byte av tätskikt innergård	Merparten färdigställt under 2020. Detaljer kvarstår.
Belysning innergård	Byte av armaturer för bättre belysning.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster innergård	2022	Vissa fönster behöver renoveras.
Innergårds fasad	2022	Putsen lossnar på vissa ställen behöver putsas igen, ev måla om.
Förbättringar, värmesystem	2022	Problem med tryck i värmesystemet, behöver bli byta säkerhetsventiler.
Beläggning innergårdsplanen	2020	Byte av befintligt tätskikt, ny ramp, ny plåtbeklädnad.
Belysning innergård	2020	Nya armaturer för bättre belysning.
OVK	2020	Genomförd med vissa anmärkningar.
Porten	2020	Förbättringsåtgärder för bättre skalskydd.
Vindsbyggnation	2020	Slutförande av vindsbyggnation. Uppförande av hiss. Detaljer återstår och ska genomföras under 2021.
Soprum	2019 - 2020	Soprummet har renoverats över årsskiftet 2019/2020. Nya ytskikt på golv, tak och väggar.
Vindsbyggnation	2018 - 2019	Bygglövs godkännande har erhållits 23 mars 2018. Föreningen planerar att bygga 5st nya lägenheter på totalt 600m ² . Vindsbyggnation startad under februari 2019, planerad att vara färdig slutet på 2019.
Försäljning av den nya bostadsrätten	2017	Föreningen har sålt den nya bostadsrättslägenheten och samtidigt betalt av de tillfälliga lån som tagits för renovering av båda lägenheterna samt källaren.
Besiktning ytskikt gårdsplan	2016	Föreningens gårdsytskikt har besiktats.
OVK genomförd	2016	
Renovering av föreningens nya bostadsrätt	2016 - 2017	Föreningen har renoverat den extra yta som frigjorts från den stora hyreslägenheten och byggt en stor trea som föreningen kan sälja.
Renovering källarutrymme inkl omputsning källarväggar.	2016	Renovering av källarutrymme inkl byggnation av förråd till alla medlemmar.
Ombyggnation föreningens hyreslägenhet.	2016	Renovering samt ombyggnation av föreningens hyreslägenhet till två stycken där befintlig hyresgäst fortsätter ha besittningsrätt på hyresrätt samt den nya bostadsrätten sålts av vid årsskiftet 16/17.
Försäljning av vindsutrymmen	2015 - 2017	Under genomförande samt slutfas.
Utbyggnad trätrall samt byggnation av pergola på gården	2014	För ökad trivsel till våra medlemmar
Barnvagns och gårdsförråd	2014	Lagerutrymme för barnvagnar samt utrustning
Fönsterrenovering mot gatan	2014 - 2015	Renovering av alla fönster mot Surbrunnsgatan genomförd vår/sommar 2015.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Borinfiltration av grund	2013	Borinfiltration av fastighetens grund (pålar) genomfördes
Fettavskiljare restaurang	2013 - 2014	Fettavskiljare installerades i föreningens lokal (restaurangen)
Installation fläktaggregat	2012	I samband med restaurangägarbyte installerades ett kraftfullt ventilationssystem
Renovering yttervägg lokal	2012	I samband med restaurangägarbyte renoverades ytterväggen för att motverka fuktskada
Taklagning	2011	Taklagning efter stormskador
Fasadrenovering	2011	Omputsning av innergårdens fasad samt nya plåtdetaljer
Balkongbyggnation	2011 - 2012	
Installation av värmeslingor	2011	Motverkar isbildning i stuprören

Planerat underhåll	År	Kommentar
Design innergård	2023	Nya planteringar, ev byggnader, gemenskapsytor, cykelställ.
Förråd innergård	2023	Eventuellt återställa tidigare förråd på innergården eller skapa nytt.
Tvättstuga	2025	Renovering ytskikt.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	TJG Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning och redovisning	SBC

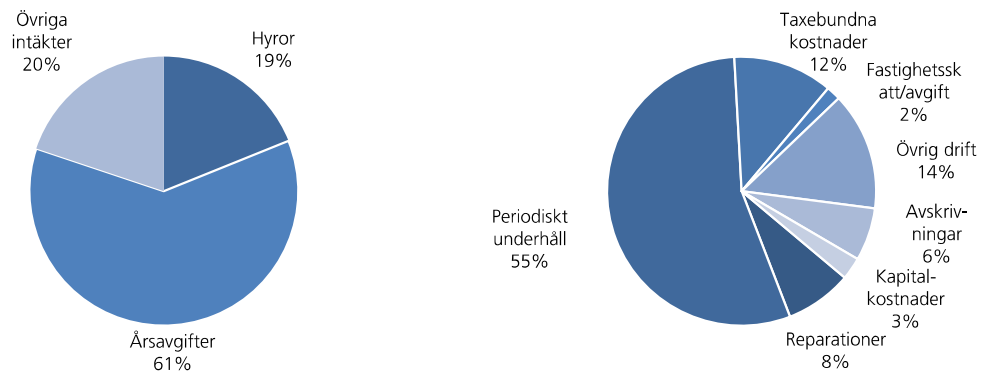
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 17 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 363 428	3 161 457
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 306 179	998 849
Finansiella intäkter	3 913	364
Ökning av kortfristiga skulder	76 800	17 437
	1 386 892	1 016 650
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 993 668	1 679 528
Finansiella kostnader	88 352	54 021
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 028 297	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 886	8 870
Minskning av långfristiga skulder	78 200	72 260
	3 193 404	1 814 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	556 916	2 363 428
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 806 512	-798 029

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av fönster och fasad innegård. Även fixat puts på fasad innegård.

Åtgärder från tidigare OVK gjorda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	471	451	451	852
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 930	1 898	1 727	1 855
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 946	3 992	4 035	6 188
Elkostnad/m ² totalyta	37	20	18	29
Värmekostnad/m ² totalyta	105	86	82	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	32	39	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	30	48	87
Soliditet (%)	74	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-981	-944	-169	-739
Nettoomsättning (tkr)	1 050	996	988	1 192

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 751 m² bostäder och 77 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	16 534 717	0	0	16 534 717
Upplåtelseavgifter	9 076 527	0	0	9 076 527
Kapitaltillskott	1 840 033	0	0	1 840 033
Fond för yttre underhåll	189 771	189 771	-246 704	246 704
S:a bundet eget kapital	27 641 048	189 771	-246 704	27 697 981
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 057 303	-189 771	-697 039	-6 170 493
Årets resultat	- 981 335	- 981 335	943 743	-943 743
S:a fritt eget kapital	-8 038 639	-1 171 106	246 704	-7 114 236
S:a eget kapital	19 602 409	- 981 335	0	20 583 745

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	- 981 335
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 867 532
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 771
summa balanserat resultat	-8 038 638
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	189 771
att i ny räkning överförs	-7 848 867

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 049 551	995 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	256 628	3 197
Summa rörelseintäkter		1 306 179	998 849
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 678 105	-1 398 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 235	-233 828
Personalkostnader	Not 6	-63 328	-46 908
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 407	-209 407
Summa rörelsekostnader		-2 203 075	-1 888 935
RÖRELSERESULTAT		-896 896	-890 086
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 913	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 352	-54 021
Summa finansiella poster		-84 439	-53 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-981 335	-943 743
ÅRETS RESULTAT		-981 335	-943 743

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13 25 998 576	24 993 401
Pågående byggnation	Not 9 0	186 285
Summa materiella anläggningstillgångar	25 998 576	25 179 686
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 998 576	25 179 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 154	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 603 429	2 417 209
Summa kortfristiga fordringar	615 583	2 417 209
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	615 583	2 417 209
SUMMA TILLGÅNGAR	26 614 159	27 596 895

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 611 244	25 611 244
Kapitaltillskott		1 840 033	1 840 033
Fond för yttre underhåll	Not 11	189 771	246 704
Summa bundet eget kapital		27 641 048	27 697 981
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 057 303	-6 170 493
Årets resultat		-981 335	-943 743
Summa fritt eget kapital		-8 038 639	-7 114 236
SUMMA EGET KAPITAL		19 602 409	20 583 745
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 400 000	2 284 625
Summa långfristiga skulder		1 400 000	2 284 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 308 305	4 501 880
Leverantörsskulder		29 368	46 789
Skatteskulder		94 502	74 932
Övriga skulder		0	12 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	179 575	92 142
Summa kortfristiga skulder		5 611 750	4 728 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 614 159	27 596 895

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 periodisering 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	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Våtrum	125 år	125 år
Kodlås/ passersystem	20-30 år	20-30 år
Ombyggnad förråd källare	50 år	50 år
Ombyggnad hyreslägenhet	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	799 868	766 674
Hyror bostäder	74 880	74 880
Hyror lokaler	172 135	168 101
Hysesrabatt	0	-14 008
Överlåtelse/pantsättning	2 657	0
Öresutjämning	11	5
	1 049 551	995 652

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	252 878	0
Återbäring försäkringsbolag	3 750	3 197
	256 628	3 197

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 443	78 825
	Fastighetsskötsel beställning	6 921	0
	Hissbesiktning	3 053	0
	Gård	427	0
	Serviceavtal	9 392	8 970
	Förbrukningsmateriel	375	0
	Brandskydd	1 730	0
		93 341	87 795
	Reparationer		
	Lokaler	2 951	0
	Tvättstuga	2 231	441
	Entré/trapphus	11 333	0
	Lås	13 836	4 406
	VVS	4 161	30 711
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 443
	Ventilation	125 263	4 793
	Hiss	9 171	2 074
	Tak	0	2 110
	Skador/klotter/skadegörelse	95 776	410
	Vattenskada	0	14 607
		264 722	60 995
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	711 250	0
	VVS	0	33 738
	Värmeanläggning	98 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	805 000
		809 375	838 738
	Taxebundna kostnader		
	El	66 802	37 008
	Värme	191 846	157 658
	Vatten	64 383	58 615
	Sophämtning/renhållning	71 136	62 761
		394 167	316 041
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 605	34 118
	Kabel-TV	24 145	19 604
	Bredband	0	3 750
		59 750	57 472
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 751	37 751
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 678 105	1 398 792

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	2 501
	Juridiska åtgärder	193 375	141 688
	Inkassering avgift/hyra	0	3 046
	Revisionsarvode extern revisor	4 000	4 000
	Föreningskostnader	2 450	450
	Förvaltningsarvode	38 341	37 516
	Administration	5 094	1 654
	Konsultarvode	8 975	38 213
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 760
		252 235	233 828
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	35 700
	Sociala kostnader	15 028	11 208
		63 328	46 908
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	103 848	103 848
	Förbättringar	105 559	105 559
		209 407	209 407

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 200 119	27 200 119
	Nyanskaffningar	1 214 582	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 414 701	27 200 119
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 206 718	-1 997 311
	Årets avskrivningar enligt plan	-209 407	-209 407
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 416 125	-2 206 718
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 998 576	24 993 401
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 877 553	8 877 553
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 257 000	17 203 000
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	23 800 000
		63 257 000	41 003 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	40 000 000
	Lokaler	1 257 000	1 003 000
		63 257 000	41 003 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående nybyggnation	0	186 285
		0	186 285
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	46 513	45 896
	Klientmedel hos SBC	553 106	1 770 084
	Fordringar	0	7 885
	Räntekonto hos SBC	3 810	593 344
		603 429	2 417 209
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	246 704	123 695
	Reservering enligt stadgar	189 771	123 009
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-246 704	0
	Vid årets slut	189 771	246 704

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,790 %	2 284 625	2 309 125	2023-09-30
Handelsbanken	3,150 %	2 209 680	2 239 380	2023-03-30
Handelsbanken	2,620 %	400 000	400 000	2024-06-01
Handelsbanken	2,650 %	814 000	838 000	2023-01-09
Handelsbanken	2,620 %	1 000 000	1 000 000	2024-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		6 708 305	6 786 505	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 308 305	-4 501 880	
		1 400 000	2 284 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 347 005 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 148 000	13 148 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	40 250	0
Sociala avgifter	12 500	0
Ränta	8 141	9 585
Avgifter och hyror	118 684	82 557
	179 575	92 142

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Undersöka putsen som faller bort i källaren. Måla om/åtgärda marken på gården där det har brunnit.
Vi kommer under 2023 upprätta en mer omfattande underhållsplan med hjälp av extern part.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Amadeus Hein
Ordförande

Göran Thomas Ehlme
Ledamot

Kajsa Ehlme Tange
Ledamot

Anna Svensson
Ledamot

Emma Tärnås Möller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Surbrunnen 8
org.nr 769611-6727

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Surbrunnen 8 för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Surbrunnen 8:s
finansiella ställning per 2022-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den ansamlade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2023-04

Lars Ljungström

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

www.sbc.se