



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Surbrunn nr 8

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-16 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 8	1972	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 44 bostadsrätter om totalt 3 474 kvm och 6 lokaler om 389 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 856 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Pernilla Rissanen	Ordförande
Rikard Elmrin	Styrelseledamot
Lambros Andréasson	Styrelseledamot
Mikael Jordal	Styrelseledamot
Miriam Röstberg Omari	Styrelseledamot
Christos Selman	Suppleant
Kristian Johan Traaholt	Suppleant

### Valberedning

Charlott Neuhauser  
Charlotte Alsö

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor Revisor HQV Stockholm AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-15. Föreslagna ändringar i stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

### Utförda historiska underhåll

- 1972** ● Elstambyte  
Rörstambyte - Gathus  
Nytt gårdsbjälklag - 1997, ny asfalt  
Omläggning av tak  
Omputsning av fasad  
Nyinstallation hiss - (31A) 1990 (31B & 37) ej gårdshus
- 1999** ● Värmeanläggning
- 2001** ● Bredbandsinstallation - 2005 uppgradering
- 2005** ● Målning allmänna utrymmen
- 2006-2007** ● Stambyte Gårdshus - Nya badrum med ventilation. Köksstam ej bytt.
- 2007** ● Terrass - Ombyggnad  
Hissrenovering, mekanik - Nya kedjor till hissar Surbr g 31B Tuleg 37.
- 2009** ● Installation takfläkt Sirap - Brandskyddsförbättring
- 2010** ● Terrassombyggnad - Ombyggnation 3 terrasser vindslägenheter  
Ventilation restauranger - Brandskyddsförbättring
- 2011** ● Terrassombyggnad - Terrassen i 31C har läckt och reparerats.  
Avloppsledningar - En avloppsledning i vindslägenheterna i 31A var felbyggd och läckte  
Råttsäkring i källaren - Tätat möjliga råttgångar i källaren

- 2011-2012** ● Hissrenovering - Byte av styrsystem i hiss Surbrunnsg 31B  
Omläggning av tak gathus - Omläggning av tak och nya stuprör med värmekablar.
- 2013** ● Balkonger mot innergård - Tillbyggnad  
Ventiler värmesystem - Utbyte för bättre värmejustering  
Fönster vindslägenheter - Nya Velux-fönster gathus
- 2014** ● Innerfönster i 31c - Nybyggda innerfönster i trapphuset  
Gårdsrenovering - Tätning vägg mot bla. tvättstugan  
Renovering cafe vid 31A - Renovering av el o ventilation
- 2016** ● Installation av termostater på radiatorer - Injustering av värme
- 2017** ● Råttsäkring i tvättstugan - Tätat möjliga råttgångar i väggar
- 2018** ● Målning av trapphus i fastigheten - Samtliga  
Takmålning - Gårdshus
- 2019** ● Puts och målning av fasad mot gården - Inklusive renovering av två terrasser  
Renovering/utbyte av fönster - Samtliga lägenheter
- 2021** ● Byte maskiner tvättstuga - Tvättstuga
- 2022** ● Stambyte av badrums- och köksstammar - Samtliga lägenheter (ej vindsvåningslägenheter).  
För lägenheter i gårdshuset, enbart kökstammar.  
Elstigare - Elstigare
- 2023** ● Ventilation lokaler
- 2023-2024** ● Renovering terrass

#### Avtal med leverantörer

Återvinning	Prezero Recycling
Berge Städ	Trappstädning
Brandskydd	Brandsäkra
Bredband/TV	Telia
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
El	Kungälv Energi
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
SMW Elevator	Hissar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Resultatet 2025 påverkades av att en av föreningens lokalhyresgäster gick i konkurs under året, i samband med vilket flera månadshyror inte betalades (både relaterat till 2024 och 2025) följt av en period då lokalen stod tom (från och med februari 2026 är en ny hyresgäst kontrakterad för lokalen).

Under året byggdes ny balkong i en av föreningens lägenheter. Utgiften bekostades av medlem, och hanterades genom kapitaltillskott till föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 575 267	4 526 263	3 482 199	2 775 959
Resultat efter fin. poster	-890 136	-1 456 060	-2 096 452	-1 364 151
Soliditet (%)	1	2	5	7
Yttre fond	2 254 732	2 563 766	2 252 475	1 783 405
Taxeringsvärde	167 612 000	167 400 000	167 400 000	167 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	975	926	741	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,4	70,8	71,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 545	14 321	14 193	14 304
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 889	12 902	12 787	12 675
Sparande / kvm totalyta, kr	129	-47	-165	-167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	102	83	85	80
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	164	151	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	46	37	64
Energikostnad / kvm totalyta, kr	316	293	273	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,97	3,49	1,69
Räntekänslighet (%)	14,92	15,47	19,16	-

**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 el (totalt 310 020 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

2025 innebär en förbättring jämfört med föregående år, med en lägre förlust i resultaträkningen (jämfört med 2024) och ett markant positivt kassaflöde (om ca. 440,000). Detta trots att en av föreningens lokalhyresgäster gick i konkurs under året, vilket påverkade resultatet (förutom inga intäkter för året belastades resultatet också av att obetalda hyror relaterat till 2024 skrevs av). Det stärkta resultatet under 2025 var ett resultat av minskade räntenivåer, men till viss del även högre intäkter och lägre driftskostnader. I samband med genomförandet av stambyte 2022 tog föreningen upp betydande lån, vilket har inneburit en ökning av räntekostnaderna. Inför 2026 förfaller ytterligare bundna lån till rörlig ränta, vilket bidrar till lägre kostnader. Kopplat till detta har föreningen budgeterat för ett (begränsat) positivt resultat för 2026, samt ett positivt kassaflöde om ca. 1.2 miljoner.

Utifrån ovan förväntas föreningen generera ett betydande positivt kassaflöde framöver, vilket är estimerat att täcka både föreningens behov av underhåll/renovering i underhållsplan samt amortering av lånestocken över tid. Föreningen har även en dold tillgång i form av en hyresrätt, som är estimerad till ca. 6 miljoner.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 529 012	-	-	5 529 012
Upplåtelseavgifter	2 435 238	-	-	2 435 238
Fond, yttre underhåll	2 563 766	-484 870	-175 836	2 254 732
Kapitaltillskott	2 289 022	-	211 441	2 500 463
Balanserat resultat	-10 115 450	-971 190	175 836	-11 262 476
Årets resultat	-1 456 060	1 456 060	-890 136	-890 136
<b>Eget kapital</b>	<b>1 245 528</b>	<b>0</b>	<b>-678 695</b>	<b>566 833</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 086 640
Årets resultat	-890 136
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 836
<b>Totalt</b>	<b>-12 152 612</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	119 850
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-12 032 762</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 575 268	4 526 263
Övriga rörelseintäkter	3	24 000	17 274
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 599 268</b>	<b>4 543 537</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 206 763	-2 463 664
Övriga externa kostnader	9	-436 679	-295 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 269 508	-1 273 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 912 950</b>	<b>-4 032 561</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>686 317</b>	<b>510 976</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 438	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 578 891	-1 968 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 576 453</b>	<b>-1 967 036</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-890 136</b>	<b>-1 456 060</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-890 136</b>	<b>-1 456 060</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	49 614 443	50 684 752
Maskiner och inventarier	13	264 763	286 159
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 879 206</b>	<b>50 970 911</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>49 882 006</b>	<b>50 973 711</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		79 281	204 190
Övriga fordringar	15	1 079 240	641 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	150 360	135 040
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 308 881</b>	<b>980 245</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		37 076	36 862
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>37 076</b>	<b>36 862</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 345 956</b>	<b>1 017 106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 227 962</b>	<b>51 990 818</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 464 713	10 253 272
Fond för yttre underhåll		2 254 732	2 563 766
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 719 445</b>	<b>12 817 038</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-11 262 476	-10 115 450
Årets resultat		-890 136	-1 456 060
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 152 612</b>	<b>-11 571 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>566 833</b>	<b>1 245 528</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 912 500	24 912 500
Övriga långfristiga skulder		23 797	23 797
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 936 297</b>	<b>24 936 297</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	34 787 500	24 837 500
Leverantörsskulder		110 109	143 697
Skatteskulder		0	14 152
Övriga kortfristiga skulder		25 000	25 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	802 223	788 227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 724 832</b>	<b>25 808 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 227 962</b>	<b>51 990 818</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>686 317</b>	<b>510 976</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 269 508	1 273 596
	<b>1 955 826</b>	<b>1 784 572</b>
Erhållen ränta	2 438	1 452
Erlagd ränta	-1 629 009	-2 135 000
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>329 255</b>	<b>-348 976</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	109 004	-67 740
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 957	-148 686
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>454 216</b>	<b>-565 401</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-177 803	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-177 803</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	211 441	0
Upptagna lån	0	496 384
Amortering av lån	-50 000	-52 300
Depositioner	0	23 797
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>161 441</b>	<b>467 881</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>437 854</b>	<b>-97 520</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>603 052</b>	<b>700 573</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 040 906</b>	<b>603 052</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Surbrunn nr 8 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.

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, el, 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:

Styr & övervakning	5,00 %
Hissar	2,57 %
Byggnad	1,04 - 5,00 %
Stamledningar VA	2,00 - 2,57 %
Stamledningar Värme	2,04 %
Stomme och grund	0,65 %
El	1,45 %
Fasader	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Balkonger	2,50 - 2,67 %
Fönster	2,50 %
Maskiner	5,00 - 10,00 %

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	2 384 880	2 271 336
Hysesintäkter bostäder	81 141	77 055
Hysesintäkter lokaler	994 336	1 067 832
Deb. fastighetsskatt	84 495	100 980
Bredband	98 208	96 624
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-11 898
Vatten	10 208	18 648
El	311 220	311 220
Uppvärmning	584 412	584 412
Dröjsmålsränta	1 218	1 687
Pantsättningsavgift	12 348	2 865
Överlåtelseavgift	10 253	4 179
Administrativ avgift	1 568	1 323
Andrahandsuthyrning	980	0
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>4 575 268</b>	<b>4 526 263</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	3 105	1 035
Övriga intäkter	20 895	12 750
Försäkringsersättning	0	3 489
<b>Summa</b>	<b>24 000</b>	<b>17 274</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 913	2 538
Larm och bevakning	0	6 440
Städning enligt avtal	39 349	40 116
Sotning	21 159	0
Besiktningar	3 750	0
Hissbesiktning	7 204	8 625
Brandskydd	29 892	28 722
Gårdkostnader	4 995	7 005
Serviceavtal	0	6 500
Mattvätt/Hyrmattor	9 785	0
Förbrukningsmaterial	2 978	1 906
<b>Summa</b>	<b>127 025</b>	<b>101 852</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	55 625	0
Bostadsrättslägenheter	0	1 921
Tvättstuga	12 591	0
Trapphus/port/entr	4 696	0
Dörrar och lås/porttele	24 033	34 728
VVS	0	32 810
Ventilation	31 142	102 239
Elinstallationer	30 703	9 331
Hissar	48 479	18 740
Balkonger/altaner	29 888	3 750
Vattenskada	0	484 870
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 285
<b>Summa</b>	<b>237 157</b>	<b>703 674</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	119 850	0
<b>Summa</b>	<b>119 850</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	391 661	318 816
Uppvärmning	630 689	633 773
Vatten	195 107	175 965
Sophämtning/renhållning	134 458	175 261
<b>Summa</b>	<b>1 351 915</b>	<b>1 303 815</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	98 542	93 994
Kabel-TV	15 042	12 662
Bredband	83 532	70 318
Fastighetsskatt	173 700	177 350
<b>Summa</b>	<b>370 816</b>	<b>354 324</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	2 214
Tele- och datakommunikation	1 184	228
Juridiska åtgärder	16 313	42 844
Inkassokostnader	0	625
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	123 235	0
Revisionsarvoden extern revisor	59 534	17 350
Styrelseomkostnader	5 000	0
Föreningskostnader	2 188	488
Förvaltningsarvode enl avtal	174 504	186 243
Överlåtelsekostnad	14 406	6 018
Pantsättningskostnad	18 522	4 300
Administration	12 421	8 593
Konsultkostnader	0	26 398
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
<b>Summa</b>	<b>436 679</b>	<b>295 301</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 578 838	1 968 488
Dröjsmålsränta	48	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	0
<b>Summa</b>	<b>1 578 891</b>	<b>1 968 488</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	64 688 074	64 688 074
Årets inköp	177 803	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>64 865 877</b>	<b>64 688 074</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 003 322	-12 757 770
Årets avskrivning	-1 248 112	-1 245 552
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-15 251 434</b>	<b>-14 003 322</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 614 443</b>	<b>50 684 752</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 949 000</i>	<i>1 949 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	58 612 000	49 200 000
Taxeringsvärde mark	109 000 000	118 200 000
<b>Summa</b>	<b>167 612 000</b>	<b>167 400 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	503 006	503 006
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>503 006</b>	<b>503 006</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-216 847	-188 803
Årets avskrivning	-21 396	-28 044
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-238 243</b>	<b>-216 847</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>264 763</b>	<b>286 159</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 729	4 412
Skattefordringar	3 268	0
Övriga kortfristiga fordringar	70 412	70 412
Transaktionskonto	389 231	391 800
Borgo räntekonto	614 599	174 390
<b>Summa</b>	<b>1 079 240</b>	<b>641 015</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 451	34 841
Förutbet försäkr premier	98 542	98 542
Förutbet kabel-TV	2 497	2 513
Förutbet bredband	13 870	13 955
Upplupna intäkter	0	-14 811
<b>Summa</b>	<b>150 360</b>	<b>135 040</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-03-30	2,66 %	9 912 500	9 912 500
Handelsbanken	2026-01-30	3,73 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2026-02-12	2,50 %	24 787 500	24 837 500
Stadshypotek AB	2029-01-30	3,58 %	5 000 000	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>49 700 000</b>	<b>49 750 000</b>
Varav kortfristig del			34 787 500	24 837 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 450 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag 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
Upplupna kostnader	330	329
Uppl kostn el	72 851	41 856
Uppl kostnad Värme	83 683	81 587
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	0
Uppl kostn räntor	172 570	222 688
Uppl kostn vatten	32 597	22 515
Uppl kostnad Sophämtning	31 595	31 439
Förutbet hyror/avgifter	379 874	389 090
Förskottsaviserade avg/hyror	-1 277	-1 277
<b>Summa</b>	<b>802 223</b>	<b>788 227</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 800 000	49 800 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2026 höjde föreningen avgiften med 3%, i linje med styrelsens uttalade mål om att löpande justera avgiften i linje med kostnadsökningar.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

---

Lambros Andréasson  
Styrelseledamot

---

Mikael Jordal  
Styrelseledamot

---

Miriam Röstberg Omari  
Styrelseledamot

---

Pernilla Rissanen  
Ordförande

---

Rikard Elmrin  
Styrelseledamot

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

---

Revisor HQV Stockholm AB  
Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 14:36

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 15:32

**DOCUMENT ID:**

BJGMk0H8abx

**ENVELOPE ID:**

HkgGyCr8p-x-BJGMk0H8abx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Surbrunn nr 8, 702002-9257 - Årsredovisning 2025-1  
2-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

be5f1feeea77536eb84abe0566561a06c7514ef09849e75  
12d44a69425885dd0d5022d110d8eb7e1677b38e277f7  
b304262d32c118cabf49a01bc4cba5407d08

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
<b>1. JAN ANDERS LAMBROS ANDRÉASSON</b> lambros.andreasson@sid ecore.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:53 22.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.20.182
<b>2. Mikael Jordal</b> mikael.jordal@icloud.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:12 22.04.2026 16:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.146.161
<b>3. RIKARD ELMRIN</b> rikardelmrin@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:33 22.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 80.169.182.225
<b>4. PERNILLA MARIANA RIS SANEN</b> pernilla.rissanen@outloo k.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 16:36 22.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.188.182
<b>5. MIRIAM RÖSTBERG OMA RI</b> miriam.rostberg.omari@g mail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 07:22 26.04.2026 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.18.132
<b>6. SARA KATARINA NYBERG</b> katarina.nyberg@hqvsthl m.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 14:36 26.04.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.223.119

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Surbrunn nr 8  
Org.nr 702002-9257

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Surbrunn nr 8 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Surbrunn nr 8s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Surbrunn nr 8 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Surbrunn nr 8 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
HQV Stockholm AB

**Katarina Nyberg**  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.04.2026 14:36

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 22.04.2026 15:32

**DOCUMENT ID:**

BJgfJOSUaZg

**ENVELOPE ID:**

SJfkCBLTbe-BJgfJOSUaZg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Surbrunn nr 8 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

1cab3002dd7768b35f279f9f5ad188198ab2497d28217b2588d1a4ed99fcca850bf0ff2c5531d382237e54c9a113c9f48b15a814c0ada40c7d1f035633712d27

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	Signed	26.04.2026 14:36	eID	Swedish BankID
katarina.nyberg@hqvsthl m.se	Authenticated	26.04.2026 14:35	Low	IP: 20.91.223.119

\* 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