



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2022

Bostadsrättsföreningen Surkullan i Hässelby bildades år 1955 på initiativ av den finländske redaktören Allan Schulman. Surkullan ligger på gränsen mellan Hässelby Strand och Hässelby Villastad i Stockholm.

Redan 1955 började Allan Schulman att försöka få till stånd ett skådespelar- och journalistkvarter i Hässelby. Radhusen på Måbärsstigen gick under smeknamnet "Radiohusen" eftersom flera som bodde här arbetade på Sveriges Radio.

Många är de kända personligheter som bott här: Allan Schulman, Pekka Langer, Putte Wickman, Olle Hellbom, Egon Kjerrman och Lars Ramsten är några namn som de flesta känner till.

Den historiskt bevingade föreningen består av 32 lägenheter fördelade på fem radhus. Husen, som är byggda i souterräng, är kända för sina goda funktionalistiska planlösningar. De ritades av arkitekt Bertil Karlén och färdigställdes 1958. Han utgick från det gamla engelska mönstret med ett centralt rum dit alla dörrar leder - ett allrum som fungerar som matrum. Samtliga hus har öppen spis och egen uteplats på baksidan. Hus 1 har två plan medan hus 2-5 är uppdelade i tre halvplan.

Närheten till Mälaren med fina bad och flera båtklubbar, Riddersviks gård, skolor, tunnelbana och butiker, gör att även vi som bor här idag trivs mycket bra och har ett lagom avstånd till den stora staden för att komma hem till lugn och ro.



Föreningens webbplats (surkullan.se) har mycket av den information som medlemmar och mäklare behöver.

NÅGRA ORD FRÅN STYRELSEN OM DET GÅNGNA ÅRET

Vi fortsätter att arbeta efter vår vision som formulerades 2013: "Vi strävar att vara en välskött bostadsrättsförening med prisvärt boende som värdesätter grannsamman och en trevlig omgivning". Det har under året inneburit följande:

HISTORIA & ARV. Vi tar vara på vårt historiska arv genom att dela med oss av vår historia på vår hemsida.

ARKITEKTUR. Vi försöker återgå till de ursprungliga färgvalen. Ett steg i detta är att vi fortsätter arbetet med att måla grunden på husen i originalfärg (grå).

Hos många medlemmar läggs stor vikt på att tillvarata husens speciella arkitektur vid renoveringar. För att bevara så många originaldetaljer som möjligt, finns därför ett originalförråd i källaren till hus 3. Här kan medlemmar lämna sina originaldetaljer till nytta för någon annan.

LÄGE. Arbetet med att marknadsföra vår förening med sin speciella arkitektur fortsätter och försäljningspriserna är fortsatt på en hög nivå lågkonjunkturen till trots.

PRISVÄRT & VÄLSKÖTT. Vi gör en del insatser i egen regi vilket hjälper till att hålla våra avgifter på en rimlig nivå. Vi värnar om Måbärsandan där vi hjälps åt med det vi kan och är stolta och glada över vår fina kulle här vid Mälaren.

Med installeringen av nya fuktmätare får vi underlag för att förbättra inomhusklimatet.

GEMENSKAP. Barnaskaran fortsätter att växa på Måbärsstigen. Kullen med lekpark och skogsdunge används flitigt.

Vi vet att barn snabbt växer ur både kläder, skor och cyklar. Därför är byteshandeln på vår Facebooksida varit till stor nytta och glädje för många.

FÖRENINGEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fresia 5 med adress Måbärsstigen 14–76, 165 65 Hässelby och är fördelade på fem hus enligt följande:

Hus 1: Måbärsstigen 14–24

Hus 2: Måbärsstigen 26–38

Hus 3: Måbärsstigen 40–50

Hus 4: Måbärsstigen 52–62

Hus 5: Måbärsstigen 64–76

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten består av 32 lägenheter.

Bostadsytan är 3 798,6 kvm och lokalytan 57 kvm.

Föreningen registrerades 1955-10-15 och gällande stadgar registrerades 2019-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta förening. Byggnadstyp: Radhus med 6 eller 7 lägenheter i varje huskropp. Gemensam bastu och tvättstuga finns i hus 1, förråd och cykelförråd finns i källare i hus 3.

Fjärrvärmecentral som delas med Brf Solbacken finns i källare i hus 5.

- | | |
|------|---|
| 1958 | Byggnadsår. |
| 1980 | Ombyggnad och tilläggsisolering av alla tak. |
| 1986 | Installation av undertrycksventilation samt utrensning av gammalt byggspill och inplastning av grunden under vardagsrumsgolv. |
| 1992 | Byte av alla vattenkranar till lågspolande engreppsblandare. |
| 2004 | Byte av all utrustning i undercentralen 2006.
Byte av takfönster. |
| 2006 | Relining av avloppsstammar. |
| 2007 | Spolning av dagvattenledning (utanför hus 3). |
| 2007 | Ny nedgrävd sopanläggning. |
| 2008 | Utförd energideklaration, godkänd av Boverket 2008-08-28. |
| 2010 | Ny takpapp, infästning av takfönster samt installation av nya ventilationshuvar framför takfönstren. |
| 2011 | Utförd radonmätning. |
| 2012 | Byte av radiatorventiler samt fjärrstyrda termostater. |
| 2014 | Renovering av trappor. |
| 2015 | Renovering av fasadfönster med nya isolerglas, spaltventiler och ny aluminiumbeklädnad på söder- och öst fasaderna.
Tvättstugan renoverad. |
| 2015 | Energideklaration utförd, information finns på webbplatsen surkullan.se. |
| 2019 | Energideklaration utförd, information finns på webbplatsen surkullan.se. |
| 2020 | Värmeväxlare rengjord och filter monterat för vår fjärrvärme |
| 2021 | Renovering av avloppsstammarna. Alla synliga rör byttes till plast samt att huvudstammar som ligger i källargolven fick en reliningsstrumpa installerad |
| 2022 | Golvbrunn/lucka i tvättstugan |

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas av styrelsen, alternativt av minst två ledamöter tillsammans.

MEDLEMMAR

Föreningen har 50 medlemmar då flera bostadsrätter är upplåtna till mer än en person.

I samband med att lägenheter byter ägare kan antalet medlemmar också förändras.

ÖVERLÅTELSE OCH NYA MEDLEMMAR

Under året har tre överlåtelser skett i föreningen:

- Måbärsstigen 48, 2 köpare
Tillträdesdag 2022-04-19
- Måbärsstigen 60, 1 köpare
Tillträdesdag 2022-08-01
- Måbärsstigen 22,
1 medlem utträtt ur föreningen och kvarvarande medlem 100% ägare
Förändringsdatum 2022-11-14

VALBEREDNING

Ledamöter i valberedning inför 2022 års stämma:

Kaisa-Lena Larsson, hus 4 (sammanställande)

Emma Molitor, hus 5

REVISOR

Revisor Tomas Zaar.

Revisorssuppleant Gabriel Knutsson

EKONOMISK FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen (hela årets bokföring, in- och utbetalningar, mm) har utförts av Delagott.

TEKNISK FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen har under året utförts av föreningens vicevärd, Lennart Stålkvist.

GRÄSKLIPPNING

Klippningen har skötts av Malte Larsson med våra egna maskiner.

VÄGUNDERHÅLL

Avtalet med Västerort BMF AB för att sköta snöröjning och halkbekämpning.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

INTERNET, TELEFONI OCH TV

Föreningen har gruppavtal med Tele2 för TV, telefoni samt internet till samtliga lägenheter.



STYRELSEN

Efter stämman 2022 har styrelsen bestått av följande personer från föreningen:

Hans Flodström	Ordförande	2 år (år 2)
Pia Frodelius	Kassör	2 år (år 1)
Camilla Carlberg	Sekreterare	2 år (år 2)
Lennart Stålkvist	Vicevärd	2 år (år 1)
Cecilia Lind	Ledamot	1 år (år 1)
Ylva Åkerblom	Suppleant	2 år (år 1)

Föreningsstämma hölls den 17 maj 2022 i Hässelby Strands kyrka. Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN

Under sommaren har Malte Grafö och kompisen Oscar Åberg slipat och målat takplåtarna samt lanterninerna där den svarta färgen lossat. Ett tidsödande jobb som vi är tacksamma att få åtgärdat. De båda unga herrarna har också skött gräsklippningen i området.

Under vintern har vi provat att vi själva ringer och begär snöskottning och sandning, s.k. avrop. Anledningen var att tidigare kunde entreprenören själv bestämma när det var lämpligt att snöröja och sanda. Det gjorde att de var här onödigt ofta och ibland snöröjde och sandade dagen innan det skulle bli varmt och allt töade bort. Det ledde till att den totala kostnaden för posten "snöröjning" dubblades. Tyvärr har entreprenören haft otur med att få tag på rätt personal att köra vilket lett till slarvigt utförd röjning. Vi får under 2023 undersöka om vi kan finna ev. annan entreprenör.

PARK OCH TRÄDGÅRD

De gemensamma parkytorna är en stor del av upplevelsen av hela området som det är viktigt att vi kontinuerligt håller efter och utvecklar. Meningen är att vi skall kunna leka och ha fest på en och samma gång. Om det är någon/några som aktivt vill driva förbättring av lekparken så är styrelsen positiv och det kanske finns familjer i Solbacken som vill vara med och bygga. Alla bär ett ansvar för att hålla efter och ser man att det ligger trasiga leksaker runt sandlådan får man gärna ta initiativet och rensa. Strävan är både bevara och förnya den växtlighet som finns, samtidigt som skötseln måste vara praktisk.

Under 2022 togs ett initiativ till en trädgårdsgrupp som vill ta ett större ansvar för park och trädgård. Under året bestod gruppen av Kaisa-Lena Larsson, Emma Molitor, Kristina Engelmärk samt Carl Wahlberg. De framförde förslag till förändringar till styrelsen som delvis godtogs och som kommer genomföras under kommande vår.

VÅR- OCH HÖSTSTÄDNING

Som vanligt har vi haft två arbetsträffar under året. Deltagandet har varit bra. Det är viktigt att vi alla är med och ställer upp då det är stora ytor att sköta och det är ett bra sätt att lära känna varandra.

Sopning av grus köptes in för att kunna prioritera annat på vårens städdag och bl.a. planterades ett nytt körsbärsträd framför hus 3 på initiativ av Kristina Engelmärk. På höststädningen lades täckväv ut över planteringarna framför hus 3. Under våren 2023 skall

där läggas täckbark för att underlätta skötsel. Vi hade möjlighet att elda det mesta uppe vid "komposten" i höstas. Denna eldning är viktig att få till minst en gång per år, helst två. Under ett år blir det väldigt stora volymer av trädgårdsavfall bara från de gemensamma ytorna. De flesta föreningar har inte möjlighet att ha en "kompost" som vi har och de måste köra bort allt själva. Ju långsammare vår "kompost" växer desto bättre för oss alla i framtiden. Därför får man som medlem själv köra bort stora mängder trädgårdsavfall till exempel om man tagit ned ett träd, en häck eller stora buskar.

Vi har fasta datum för våra städdagar. Det är lördagen i vecka 16 och 42 som gäller.



EKONOMI

ÅRSAVGIFTER

Höjning av avgifterna gjordes per den 1 januari 2022 med 3,5% fördelat efter andelstalen. För att täcka ökade kostnader höjdes medlemsavgifterna ytterligare med 10% i enlighet med andelstalen per 1 januari 2023. Med tanke på vår solida ekonomi och relativt sett låga exponering mot både höjda räntor (pga låg lånegrad) samt elpriser pga fjärrvärmen gjordes bedömningen att det torde vara en realistisk nivå men det kommande årets utveckling får ge svar.

LÅN OCH RÄNTEKOSTNADER

Under året har lånen amorterats med 267 250 kr. Låneskulden uppgår per 2022-12-31 till 7 869 504 kr. Räntekostnaderna har 2022 uppgått till 99 725 kr.

Amortering av samtliga lån kommer fortsatt att följa kostnader för avskrivning och således ligga på en hög nivå för att skapa låneutrymme för framtida lånebehov.

Föreningen har sina lån hos Nordea.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar för fastigheten inklusive byggnader och viss utrustning görs enligt plan. De har under året uppgått till 326 508 kr.

Nedskrivning av värde på tidigare investeringar följer Delagotts rekommendationer gällande komponentsavskrivning i enlighet med K3 redovisning. Avskrivningarna kommer fortsatt att följa den beräknade livslängden för respektive komponent.

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för fastigheten höjdes kraftigt per 2021-01-01 till följd av den prisutveckling som skett de senaste åren.

Totalt värde enligt nedan (förra årets värde i parentes):

Mark	40 320 000 (34 144 000)	ökning 18 %
Byggnad	35 769 000 (23 659 000)	ökning 51 %
Totalt:	76 089 000 (57 803 000)	ökning 32 %

Taxeringsvärdet gör att vi redan tidigare hamnar över det takbelopp som finns för kommunal fastighetsavgift, 2022 var takbeloppet 8 874 kr /lgt och slutlig skatt blev därmed 283 968 kr. Därmed påverkas inte föreningen negativt av den högre taxeringen i dagsläget.

FASTIGHETSINTECKNINGAR

Föreningen har uttagna pantbrev om 8 242 000 varav 3 656 000 är nya för 2021 som säkerhet för nya erhållna fastighetslån.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Avsättning till fonden ska enligt den reviderade 52 § i föreningens stadgar om möjligt göras med ett prisbasbelopp, vilket 2022 uppgår till 48 300.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Det sker inte längre någon avsättning till en fond för inre underhåll. Det finns dock en kvarstående tillgång som utgör en skuld från föreningen till berörda medlemmar. Under året har inga uttag ur fonden gjorts och utgående balans är 102 795,96 kr. Medlemmarna har delgivits uppgifter om innehaven på fonden.

RESULTATDISPOSITION

Årets resultat efter bokslutsdispositioner uppgår för 2022 till 12 103 kr. Styrelsen föreslår att detta överförs till fonden för yttre underhåll.

STYRELSENS ARVODE

Styrelsen har av årsstämman beviljats att disponera max 25 000 kr att fördela inom styrelsen. Styrelsen har tillgodogjort sig beloppet som ersättning för middag under hösten 2022, julgåva samt lunch. Under stämman beslutades även ett arvode till Lennart Stålkvist om 1 500 kr per månad för arbetet som vicevärd. Inklusive arbetsgivaravgifter motsvarar det $18\,000 \times 31,42\% = 23\,656$ kr per år.

FÖRENINGENS ENERGIKOSTNADER 2022

Den största kostnadsposten för föreningen är uppvärmningskostnaden. På grund av varm väderlek blev utfallet 2022 lägre än 2023 trots höjda priser och har under året uppgått till 496 108 kr (jfrt 516 793 kr).

FÖRENINGENS BOKFÖRING

Föreningens bokföring, liksom hantering av månadsavgifter och utbetalningar, hanteras av Delagott AB.

EKONOMIN FRAMÖVER

Under rådande ekonomiska läge är det svårt att sja om framtida kostnader. Det är framför allt räntekostnaderna som kan komma att stiga mer än beräknat i budget och påverka eventuella avgiftshöjningar framåt. Föreningens ekonomi bedöms av både av Nordea och Delagott vara i mycket gott skick.

ÖVRIGT

KOMMUNIKATION

SurkulleNytt, med allmän information till medlemmarna, utkom 12 gånger under 2022. Vår hemsida (surkullan.se) är ett smidigt sätt att sprida information till medlemmar, mäklare samt andra som är intresserade av vår förening.

FASTIGHETSÄGARNÄ

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Information och opinionsbildning är en del av deras verksamhet såväl som juridisk rådgivning.

MATAVFALLSINSAMLING

2020 så startades återvinning av matavfall. Själva "kompostboden" ligger på östra gaveln hus 1. Papperspåsar för återvinning finns att hämta i källaren på hus 3. Vi hoppas att detta leder till bättre miljö och minskade kostnader för avfallshantering. Hämtningen av matavfallet gör Stockholm vatten och avfall utan kostnad.

MÄBÄRSLOPPIS

Under året arrangerades två loppisar 22 maj och 25 september tillsammans med vår grannförening Brf Solbacken. Det blev två lyckade tillställningar med många medlemmar och besökare som bidrog till den cirkulära ekonomin.

Föreningens resultat och ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 905	1 841	1 837	1 813
Årsavgifter, tkr	1 905	1 841	1 837	1 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	12	-135	99	117
Soliditet ¹ , %	14	13	26	24
Räntekänslighet, %	4.1	4.4	1.9	2.1

Föreningen, kr

Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 072	2 142	934	997
Energikostnad/ kvm totalyta	159	171	148	150

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 267 750 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	635 100	609 534	47 600	9 305	1 336	2 008	1 304 883
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll							
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			12 103				12 103
Balanseras i ny räkning					2 008	-2 008	0
Årets resultat						0	0
Belopp vid årets utgång	635 100	609 534	59 703	9 305	3 344	0	1 316 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 344
Årets resultat	0
Totalt	3 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 344
Totalt	3 344

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 905 105	1 840 681
Övriga rörelseintäkter		3 862	7 306
Summa Rörelseintäkter		1 908 967	1 847 987
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 315 358	-1 377 777
Administration och förvaltning	4	-94 338	-170 262
Personalkostnader		-63 861	-48 000
Avskrivningar		-326 508	-338 884
Summa Rörelsekostnader		-1 800 065	-1 934 923
RÖRELSERESULTAT		108 902	-86 936
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 402	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 201	-48 338
Summa Finansiella poster		-96 799	-48 338
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		12 103	-135 274
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Övriga bokslutsdispositioner		-12 103	137 282
Summa Bokslutsdispositioner		-12 103	137 282
RESULTAT FÖRE SKATT		0	2 008
ÅRETS RESULTAT		0	2 008

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 299 157	8 625 665
Summa materiella anläggningstillgångar		8 299 157	8 625 665
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 299 157	8 625 665
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	9 825
Övriga fordringar		4 332	10 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 199	105 334
Summa kortfristiga fordringar		112 531	126 049
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 322 334	1 200 662
Summa kassa och bank		1 322 334	1 200 662
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 434 865	1 326 711
SUMMA TILLGÅNGAR		9 734 022	9 952 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		1 253 939	1 253 939
Fond för yttre underhåll		59 703	47 600
Summa bundet eget kapital		1 313 642	1 301 539
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 344	1 336
Årets resultat		0	2 008
Summa fritt eget kapital		3 344	3 344
SUMMA EGET KAPITAL		1 316 986	1 304 883
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	7 869 504	8 137 254
Leverantörsskulder		65 982	12 206
Övriga skulder		102 796	102 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 754	395 237
Summa kortfristiga skulder		8 417 036	8 647 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 734 022	9 952 376

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer.

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalningen eller aviseringen skett. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 50 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,9% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Stomme	120
Värme, sanitet (VS)	40
El	30
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	20
Inventarier	5

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 905 104	1 840 680
Totalt nettoomsättning	1 905 104	1 840 680

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Fastighetsel	17 463	39 760
Uppvärmning	496 108	516 793
Vatten och avlopp	88 978	94 308
Sophämtning	29 459	21 342
Renhållning/återvinning	6 106	5 741
Sotning	0	14 415
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	17 625	0
Fastighetsskötsel och städ	14 746	27 575
Fastighetsskötsel	418	0
Vår & Höststädning	2 568	3 136
Snöröjning/sandning	42 767	43 709
TV	73 744	73 104
Fastighetsförsäkring	35 867	37 025
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	283 968	272 768
Tomträttsavgälder	183 900	183 900
Reparationer	9 695	26 336
Underhåll	11 945	17 864
Totalt operativ drift och underhåll	1 315 358	1 377 777

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Styrelsemöten	227	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	5 034
Arvode ekonomisk förvaltning	44 867	45 753
Revisionsarvode	2 628	2 628
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	19 084	17 304
Bankkostnader	6 430	81 509
Övriga administrativa kostnader	2 844	3 597
Övriga kostnader	13 095	14 437
Totalt administration och förvaltning	94 338	170 262

Not 5. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	13 909 289	9 499 336
Inköp	0	4 409 953
Utgående anskaffningsvärden	13 909 289	13 909 289
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 283 624	- 4 957 116
Årets avskrivningar	- 326 508	- 326 508
Utgående avskrivningar	-5 610 132	-5 283 624
Utgående redovisat värde	8 299 157	8 625 665
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 769 000	23 659 000
Taxeringsvärde mark	40 320 000	34 144 000
	76 089 000	57 803 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea	2023-01-20	2,307 %	1 257 500	1 283 500
Nordea	2023-07-04	2,275 %	4 692 000	4 783 750
Nordea	2023-11-17	2,866 %	1 920 004	2 070 004
Summa skulder till kreditinstitut			7 869 504	8 137 254
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 869 504	-8 137 254
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 7. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 242 000	8 242 000
Summa:	8 242 000	8 242 000

Underskrifter

den 27/3 2023



Hans Flodström
Ordförande



Pia Frodelius
Kassör



Camilla Carlberg
Sekreterare



Lennart Stålkvist
Vicevärd



Cecilia Lind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Se bifogad revisionsberättelse

Tomas Zaar
Revisor

Budget Delagott Erf Surkullan

INTÄKTER	Budget 2023	Förändring (%)	Prognos 2022	Utfall 2021
Årsavgifter	2 096 000	10%	1 905 104	1 840 680
Nettoomsättning	2 096 000		1 905 104	1 840 680
Övriga intäkter och ersättningar	4 000		3 893	7 306
Summa intäkter	2 100 000		1 908 997	1 847 986

KOSTNADER	Budget 2023	Förändring (%)	Prognos 2022	Utfall 2021
-----------	----------------	---------------------	-----------------	----------------

Driftkostnader

Mark- och trädgårdskötsel	17 000	8%	15 887	24 709
Obligatoriska besiktningar	6 000	0%	15 500	
Reparationer	10 000	8%	9 333	26 336
Planerade underhåll	20 000	8%	1 765	17 864
Övriga driftkostnader	-	8%	-	14 355
El	38 000	8%	35 220	39 760
Värme	566 000	8%	523 722	516 793
Vatten	110 000	8%	92 856	94 308
Sophämtning	33 000	8%	27 948	21 342
Snöröjning	43 000	8%	44 207	43 709
Försäkring	39 000	8%	35 652	37 025
Kabel TV	80 000	8%	73 740	73 104

Tomträttsavgälder	184 000	0%	183 900	183 900
Fastighetsskatt	307 000	8%	283 968	272 768
Förbrukningsmaterial och inventarier	2 000	8%	1 671	17 304
Summa driftkostnader	1 455 000		1 345 369	1 383 277
Övriga externa kostnader				
Tidningsåtervinning	7 000	8%	6 041	5 741
Gräsklippning	-	8%	-	2 865
Vår och höststädning	2 000	8%	1 963	3 136
Resekostnader	- 500	8%	-	418
Kontorsmaterial	2 000	8%	2 289	3 000
Porto	700	8%	620	597
Ekonomisk förvaltning	48 000	8%	44 871	45 753
Revision	2 000	0%	2 628	2 628
It-tjänster	1 000	8%	540	1 083
Bankkostnader	9 000	8%	8 247	81 509
Medlemsavgifter	6 000	8%	5 162	5 034
Övrigt	7 000	8%	6 449	12 998
Summa övriga externa kostnader	25 000		23 026	164 762
Personalkostnader				
Styrelsearvoden som inte är lön	24 000		25 000	24 344
Övriga löner	33 000		18 000	18 000
Sociala avgifter	9 000		5 656	5 656
Summa personalkostnader	66 000		48 656	48 000
Räntor	219 000		51 897	48 338
Avskrivningar	327 000		326 508	338 884
Summa kostnader	2 092 000		1 795 456	1 983 260

RESULTAT

Resultat före avskrivningar	335 000		440 049	203 610
Resultat efter avskrivningar	8 000		113 541	- 135 274
Återförings fond för yttre underhåll	20 000			184 882
Avsättning fond yttre underhåll	- 53 500	-	48 300	- 47 600
Resultat efter avsättningar	- 25 500		65 241	- 2 008
Förväntat kassaflöde	- 241 000			
Avgiftsändring för balanserat resultat	0%			

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Surkullan

Organisationsnummer 702002-2328

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Surkullan

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 de 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. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. 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 en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Surkullan för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hässelby 2023-04-17



Tomas Zaar

Valberedningens förslag till Brf Surkullans ordinarie föreningsstämma 2023

Skulle vårt förslag godtas av stämman ser den nya styrelsen ut som följande:

		Valda till stämman – antal år kvar	
Ordinarie ledamot	Cecilia Lind	2025	2
Ordinarie ledamot	John-Philip Sjöblom	2025	2
Ordinarie ledamot	Kristina Lind	2025	2
Ordinarie ledamot	Lennart Ståhlkvist	2024	1
Ordinarie ledamot	Pia Frodelius	2024	1
Suppleant	Ylva Åkerblom	2024	1

Nuvarande styrelse med ursprungliga funktioner valda på stämman 2022:

Ordförande	Hans Flodström
Kassör	Pia Frodelius
Sekreterare	Camilla Carlberg
Vicevärd	Lennart Ståhlkvist
Ledamot	Cecilia Lind
Suppleant	Ylva Åkerblom

Förslag till styrelsearvode:

Totalt 25 000 SEK att disponera av styrelsen efter fritt val (förutom rena kostnadsersättningar)

Dessutom föreslås ett arvode till Lennart Ståhlkvist under tiden han är vicevärd på 1500 SEK per månad.
Det blir med arbetsgivaravgift $18\,000 \times 31,42\% = 23\,656$ kr per år.

Förslag på totala arvoden till styrelsen blir då 48 000 SEK

Val av revisorer fram till nästa ordinarie föreningsstämma

Ordinarie	Tomas Zaar
Suppleant	Gabriel Knutsson

Förslag till revisorsarvode : 2000 SEK

Valberedning: Förslag Kaisa-Lena Larsson & Emma Molitor.

Hässelby den 15 april 2023


Kaisa-Lena Larsson


Emma Molitor