



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svavlet 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svavlet 4

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

| | |
|---------------------------|------------|
| Marko Rouvinen | Ordförande |
| Goran Jandric | Ledamot |
| Mette Juulsgaard Jeppesen | Ledamot |
| Tove Pedersen | Ledamot |
| Lars Sahlqvist | Ledamot |
| Stefan Zweiniger | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|-------------------|
| Laila Hammare | Ordinarie Extern | Ekonomigruppen AB |
|---------------|------------------|-------------------|

Valberedning

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Linnéa Eigbire-Vahlberg | Sammanställande |
| Hannah Masharqa | |
| Scarlet Roa Brynildsen | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Svavlet 4 | 2010 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 4 flerbostadshus.

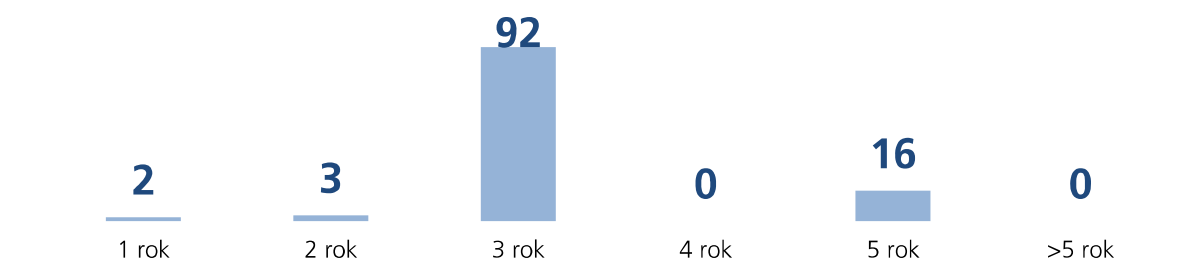
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 513 m², varav 9 392 m² utgör boyta och 121 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| Rehnfeldt Björn | 10 m ² | 2022-12-31 |
| Rehnfeldt Björn | 20 m ² | 2022-12-31 |
| Vakant | 20 m ² | 2022-12-31 |
| Vakant | 20 m ² | 2022-12-31 |
| M&C Effektiv Bygg AB | 20 m ² | 2022-12-31 |
| Net4mobility Hb | 1 m ² | 2022-12-31 |
| Telia Sverige AB | 14 m ² | 2022-12-31 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|----------------------|---------------|
| Föreningenslokal | Nickelgränd 4 |
| Gästlägenheten | Nickelgränd 8 |
| Områdeskontoret | Nickelgränd 8 |

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|------------------|-------------|------------|
| Entré | 2021 | Underhåll |
| Garagen | 2021 | Underhåll |
| Gästlägenheten | 2021 | Underhåll |
| El | 2021 | Underhåll |
| Kamerabevakning | 2020 | Bevakning |
| Ytterbelysning | 2020 | Parkering |
| Undercentralen | 2020 | Underhåll |
| Ytterbelysning | 2020 | Entré |
| Miljöstugan | 2020 | Renovering |
| Sophanteringen | 2020 | Nya |
| Entré | 2017 | Nya dörrar |
| Ventilation | 2017 - 2018 | OVK |
| Trapphus | 2017 | Målning |
| Källare | 2017 - 2018 | Målning |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------|------|--|
| Hysesrätter | 2019 | Underhåll |
| Lekplats | 2022 | Underhåll |
| Naturlig gräsmatta | 2022 | Gräsmattan ska inte trimmas på vissa ytor. |
| Fönster | 2022 | Nya fönster |
| Laddstolpar | 2022 | Laddstolpar för bilar |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------|---------------------|
| SBC | Vår förvaltare |
| Collin AB | Snöröjning |
| Söder Kyl | Tvättstugan & Rcard |
| Maries Puts & Städ | Städning |
| KMB Trädgård | Trädgård |
| K&B Förvaltning AB | Tekniskförvaltning |
| ITK | Hissar |
| Bredband2 | Fiber |
| ComHem | Tv & Bredband |
| Nordeuropa Försäkring AB | Försäkring |

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

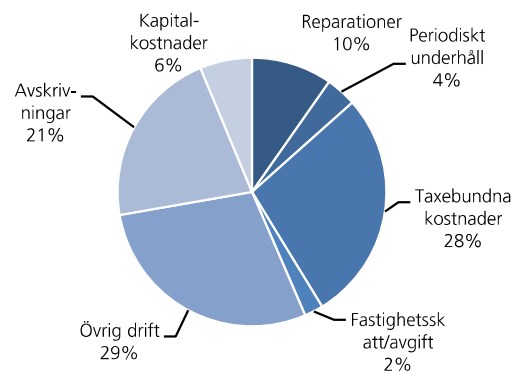
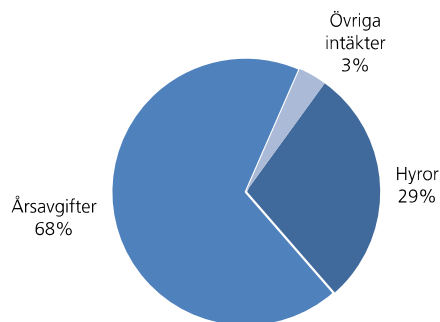
Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 16 184 628 | 19 523 635 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 453 437 | 6 422 597 |
| Finansiella intäkter | 41 074 | 47 395 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 154 076 |
| Medlemsinsatser | 0 | 3 040 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 361 066 |
| | 6 494 511 | 10 025 134 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 5 793 324 | 7 709 223 |
| Finansiella kostnader | 502 364 | 602 050 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 172 190 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 242 263 | 5 052 868 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 209 102 | 0 |
| | 6 919 243 | 13 364 141 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 15 759 896 | 16 184 628 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -424 732 | -3 339 007 |

*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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Underhåll av entré, ommålning samt ny belysning.
- Garagen rätades upp och justerades.
- Underhåll av gästlägenheten, inköp av mattor samt gardin.
- Bergvärme är inte aktuellt för närvarande.
- Planering av fönsterbyte påbörjas.
- Planering av el laddning på parkeringen påbörjas.
- Renoveringen av hyresrätt håller på enligt plan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 97 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 578 | 577 | 571 | 564 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 784 | 786 | 815 | 851 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 6 132 | 6 164 | 6 830 | 6 861 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 18 | 16 | 18 | 17 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 167 | 143 | 148 | 149 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 30 | 28 | 24 | 26 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 53 | 63 | 62 | 51 |
| Soliditet (%) | 65 | 65 | 63 | 63 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 528 | -3 705 | -1 615 | -2 362 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 434 | 6 408 | 6 416 | 6 430 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 392 m² bostäder och 121 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 | 89 216 496 | 0 | 0 | 89 216 496 |
| Upplåtelseavgifter | 27 482 584 | 0 | 0 | 27 482 584 |
| Fond för yttre underhåll | 1 427 802 | 701 000 | 0 | 726 802 |
| S:a bundet eget kapital | 118 126 882 | 701 000 | 0 | 117 425 882 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -27 980 649 | -701 000 | -3 705 156 | -23 574 494 |
| Årets resultat | -1 527 640 | -1 527 640 | 3 705 156 | -3 705 156 |
| S:a ansamlad förlust | -29 508 289 | -2 228 640 | 0 | -27 279 649 |
| S:a eget kapital | 88 618 592 | -1 527 640 | 0 | 90 146 232 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -1 527 640 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -27 279 650 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -701 000 |
| summa balanserat resultat | -29 508 290 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| 294 899 |
| -29 213 391 |

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 433 854 | 6 408 485 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 19 582 | 14 112 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 453 437 | 6 422 597 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -5 228 012 | -6 686 089 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -216 957 | -696 426 |
| Personalkostnader | Not 6 | -348 356 | -326 708 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 726 463 | -1 863 875 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 519 787 | -9 573 098 |

RÖRELSERESULTAT**-1 066 351** **-3 150 501****FINANSIELLA POSTER**

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 41 074 | 47 395 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -502 364 | -602 050 |
| Summa finansiella poster | | -461 289 | -554 655 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-1 527 640** **-3 705 156****ÅRETS RESULTAT****-1 527 640** **-3 705 156**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 120 454 938 | 122 135 636 |
| Inventarier | Not 9 | 180 195 | 225 961 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 120 635 133 | 122 361 596 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 120 635 133 | 122 361 596 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 36 765 | 36 585 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 232 401 | 2 526 131 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 269 166 | 2 562 716 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 13 717 426 | 13 676 419 |
| Summa kassa och bank | | 13 717 426 | 13 676 419 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 15 986 593 | 16 239 135 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 136 621 726 | 138 600 731 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 116 699 080 | 116 699 080 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 427 802 | 726 802 |
| Summa bundet eget kapital | | 118 126 882 | 117 425 882 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -27 980 649 | -23 574 494 |
| Årets resultat | | -1 527 640 | -3 705 156 |
| Summa fritt eget kapital | | -29 508 289 | -27 279 649 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 88 618 592 | 90 146 232 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 25 360 336 | 46 544 094 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 360 336 | 46 544 094 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 21 176 603 | 235 108 |
| Leverantörsskulder | | 374 543 | 629 346 |
| Skatteskulder | | 355 024 | 345 758 |
| Övriga skulder | | 159 078 | 158 722 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 577 549 | 541 471 |
| Summa kortfristiga skulder | | 22 642 797 | 1 910 405 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 136 621 726 | 138 600 731 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|----------------|--------|--------|
| Byggnader | 1,2% | 1,2% |
| Installationer | 10-20% | 10-20% |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 387 684 | 4 381 183 |
| Hyror bostäder | 1 392 915 | 1 381 230 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 55 635 | 71 619 |
| Hyror lokaler | 59 959 | 59 794 |
| Hyror garage/parkering moms | 6 444 | 7 644 |
| Hyror garage/parkering | 312 006 | 303 573 |
| Hyror parkering | 18 000 | 17 700 |
| Bredbandsintäkter | 183 600 | 183 600 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 17 451 | 1 971 |
| Öresutjämning | 160 | 171 |
| | 6 433 854 | 6 408 485 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 19 582 | 14 112 |
| | 19 582 | 14 112 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 67 059 | 0 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 154 846 | 11 990 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 185 133 | 186 111 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 13 289 | 53 840 |
| | Snöröjning/sandning | 114 415 | 120 361 |
| | Städning entreprenad | 99 759 | 138 372 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 1 864 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 20 878 | 17 288 |
| | Hissbesiktning | 7 071 | 7 103 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 2 621 |
| | Bevakning | 22 682 | 18 416 |
| | Gemensamma utrymmen | 12 534 | 0 |
| | Sophantering | 0 | 3 728 |
| | Gård | 11 009 | 0 |
| | Serviceavtal | 56 958 | 36 213 |
| | Förbrukningsmateriel | 23 467 | 12 307 |
| | Teleport/hissanläggning | 13 941 | 13 941 |
| | Störningsjour och larm | 1 635 | 1 174 |
| | Fordon | 388 | 0 |
| | | 805 064 | 625 328 |
| Reparationer | | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 5 181 |
| | Hyreslägenheter | 47 358 | 575 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 18 469 |
| | Gemensamma utrymmen | 27 011 | 1 713 |
| | Tvättstuga | 67 178 | 131 176 |
| | Sophantering/återvinning | 27 569 | 25 999 |
| | Entré/trapphus | 14 871 | 53 432 |
| | Lås | 7 763 | 33 959 |
| | VVS | 138 986 | 34 110 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 12 854 | 0 |
| | Elinstallationer | 53 605 | 106 886 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 14 968 | 0 |
| | Hiss | 237 107 | 155 315 |
| | Fasad | 20 551 | 0 |
| | Fönster | 33 021 | 1 181 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 1 163 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 42 666 |
| | Garage/parkering | 1 236 | 2 507 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 55 342 | 582 328 |
| | Vattenskada | 16 923 | 7 187 |
| | | 776 343 | 1 203 848 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| | Byggnad | 161 575 | 400 451 |
| | Tvättstuga | 8 378 | 0 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 625 649 |
| | Installationer | 12 736 | 0 |
| | VVS | 0 | 136 675 |
| | Värmeanläggning | 0 | 429 905 |
| | Elinstallationer | 36 033 | 71 493 |
| | Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 12 736 | 0 |
| | Garage/parkering | 63 441 | 0 |
| | | 294 899 | 1 664 174 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 174 613 | 156 871 |
| Värme | 1 584 276 | 1 362 823 |
| Vatten | 283 024 | 264 886 |
| Sophämtning/renhållning | 181 595 | 326 249 |
| Grovsopor | 16 121 | 11 228 |
| | 2 239 629 | 2 122 057 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 195 749 | 160 393 |
| Tomträttsavgäld | 516 700 | 516 700 |
| Kabel-TV | 31 491 | 31 196 |
| Bredband | 188 931 | 186 576 |
| | 932 870 | 894 864 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 179 207 | 175 817 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 5 228 012 | 6 686 089 |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| | 2021 | 2020 |
| Kreditupplysning | 2 814 | 2 144 |
| Tele- och datakommunikation | 6 121 | 8 381 |
| Juridiska åtgärder | 2 568 | 51 232 |
| Inkassering avgift/hyra | 3 686 | 5 850 |
| Hysesförluster | 0 | 180 |
| Revisionsarvode extern revisor | 21 061 | 21 061 |
| Föreningskostnader | 4 268 | 3 716 |
| Styrelseomkostnader | 700 | 0 |
| Fritids- och trivselkostnader | 1 598 | 5 530 |
| Förvaltningsarvode | 124 250 | 330 823 |
| Förvaltningsarvodena övriga | 621 | 621 |
| Administration | 13 258 | 28 610 |
| Konsultarvode | 30 998 | 233 120 |
| Föreningsavgifter | 5 013 | 5 158 |
| | 216 957 | 696 426 |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| | 2021 | 2020 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har haft anställda. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 271 200 | 248 600 |
| Sociala kostnader | 77 156 | 78 108 |
| | 348 356 | 326 708 |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| | 2021 | 2020 |
| Byggnad | 1 328 986 | 1 328 986 |
| Förbättringar | 351 711 | 362 099 |
| Inventarier | 45 765 | 172 789 |
| | 1 726 463 | 1 863 875 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 135 804 766 | 135 804 766 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 135 804 766 | 135 804 766 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -13 669 130 | -11 978 044 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 680 698 | -1 691 086 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -15 349 828 | -13 669 130 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 120 454 938 | 122 135 636 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 76 604 000 | 76 604 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 58 830 000 | 58 830 000 |
| | | 135 434 000 | 135 434 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 134 000 000 | 134 000 000 |
| | Lokaler | 1 434 000 | 1 434 000 |
| | | 135 434 000 | 135 434 000 |
| | Fastigheten är upplåten med tomträtt. | | |
| Not 9 | INVENTARIER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 1 299 690 | 1 299 690 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 1 299 690 | 1 299 690 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 073 729 | -900 940 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -45 766 | -172 789 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -1 119 495 | -1 073 729 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 180 195 | 225 961 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Skattekonto | 177 894 | 10 040 |
| | Momsavräkning | 1 642 | 7 882 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 042 469 | 2 508 209 |
| | Fordringar kreditfakturor | 10 396 | 0 |
| | | 2 232 401 | 2 526 131 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 726 802 | 25 802 |
| | Reservering enligt stadgar | 701 000 | 701 000 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 1 427 802 | 726 802 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- | |
| | 2021-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | ändringsdag | |
| | SBAB | 0,700 % | 12 472 165 | 12 555 980 | 2022-09-14 |
| | SBAB | 1,130 % | 12 450 152 | 12 535 645 | 2023-05-10 |
| | SBAB | 0,700 % | 8 614 622 | 8 687 577 | 2022-05-20 |
| | SBAB | 1,400 % | 13 000 000 | 13 000 000 | 2024-05-10 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 46 536 939 | 46 779 202 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -21 176 603 | -235 108 | |
| | | | 25 360 336 | 46 544 094 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 264 379 kr.

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.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 65 000 000 | 65 000 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Avgifter och hyror | 577 549 | 541 471 |
| | | 577 549 | 541 471 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | - Beslut om fönsterbyte samt när det ska ske. |
| | - El laddning sätts igång. |
| | - Renoveringen av hyresrätt håller på enligt plan. |

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Marko Rouvinen
Ordförande

Goran Jandric
Ledamot

Mette Juulsgaard Jeppesen
Ledamot

Tove Pedersen
Ledamot

Lars Sahlqvist
Ledamot

Stefan Zweiniger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Laila Hammare
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svavlet 4

Org.nr 769621-1445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svavlet 4 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svavlet 4 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm den 16 juni 2022

Laila Hammare
Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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