



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Svavlet 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svavlet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Linnéa Vahlberg	Ledamot
Goran Jandric	Ledamot
Marko Rouvinen	Ledamot
Agneta Wallander	Ledamot
Stefan Zweiniger	Ledamot

Laila Hammare	Revisor
---------------	---------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linnéa Vahlberg och Agneta Wallander.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Rolf Bengtsson
John Lexin
Scarlett Roa

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svavlet 4	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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.

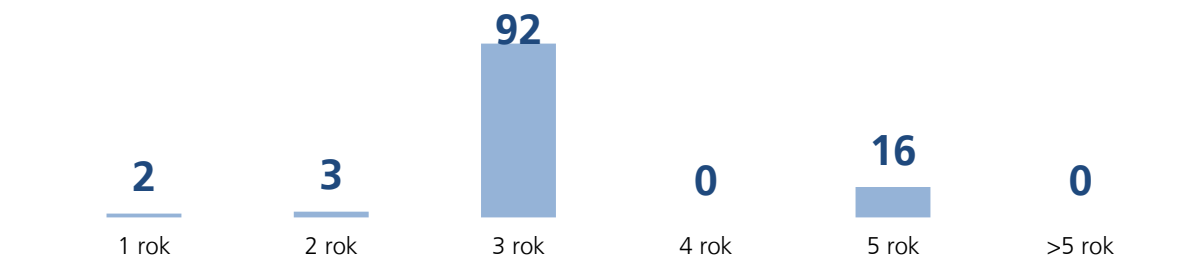
Värdeåret är 1958.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt samt 19 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Rehnfeldt Björn	10 m ²	2020-12-31
Rehnfeldt Björn	20 m ²	2020-12-31
DERI Bygg & VVS AB	20 m ²	2018-12-31
M&C Effektiv Bygg AB	20 m ²	2018-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningenslokal	Nickelgränd 4
Gästlägenheten	Nickelgränd 8
Områdeskontoret	Nickelgränd 8

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Källare	2017	Målning
Trapphus	2017	Målning
Ventilation	2017 - 2018	OVK
Entré	2017	Nya dörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hyresrätter	2018	Underhåll
Golvslipning	2018	Trapphus
Ytterbelysning	2018	Entré

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Vår förvaltare
Collin AB	Snöröjning
Söder Kyl	Tvättstugan & Rcard
KEAB-gruppen	Städning
SBC	Trädgård

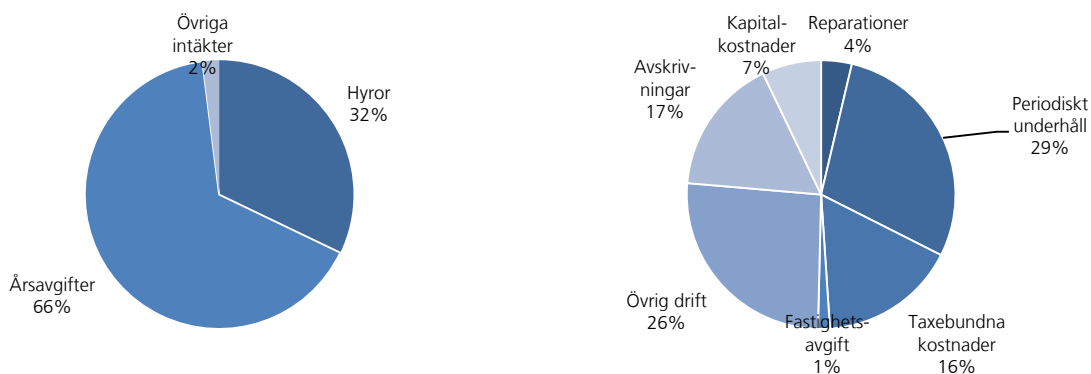
Föreningens ekonomi

Kollektivt fiber 150 kr/per månad, from 2018-01-01

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 764 201	6 635 725
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 389 018	6 325 925
Finansiella intäkter	9 648	13 019
Minskning kortfristiga fordringar	0	278 998
Medlemsinsatser	8 570 000	4 059 002
Ökning av kortfristiga skulder	39 409	0
	15 008 076	10 676 944
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 665 002	4 670 220
Finansiella kostnader	809 830	1 154 966
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 285 321
Ökning av kortfristiga fordringar	169 127	0
Minskning av långfristiga skulder	201 826	186 425
Minskning av kortfristiga skulder	0	251 537
	9 845 785	7 548 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 926 492	9 764 201
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	5 162 291	3 128 475

*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 1 315 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

Styrelsemöten.

Hyresreoveringar.

Reoveringar av hyresrätter som omvandlats till bostadsrätter.

Ny entreprenör för trädgård.

Genomfört en OVK, samt förbättring av ventilation i lgh.

Städdagar.

Märkning och målning av källare.

Kollektiv fiber från AllTele.

Kräftskiva.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 134
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	555	546	527	510
Hyror/m ² hyresrättsyta	900	908	865	872
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 890	6 916	6 872	7 695
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	140	121	122	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	30	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	121	143	174
Soliditet (%)	62	61	60	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 952	-1 302	-4 392	-2 236
Nettoomsättning (tkr)	6 350	6 315	6 274	6 123

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	86 742 196	0	2 245 400	84 496 796
Upplåtelseavgifter	21 511 884	0	6 324 600	15 187 284
Fond för yttre underhåll	1 423 802	701 000	0	722 802
S:a bundet eget kapital	109 677 882	701 000	8 570 000	100 406 882
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 341 939	-701 000	-1 301 710	-13 339 230
Årets resultat	-4 952 313	-4 952 313	1 301 710	-1 301 710
S:a ansamlad förlust	-20 294 252	-5 653 313	0	-14 640 939
S:a eget kapital	89 383 630	-4 952 313	8 570 000	85 765 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 952 313
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 640 940
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-701 000</u>
summa balanserat resultat	-20 294 253

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>1 400 000</u>
-18 894 253

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 349 761	6 314 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 257	11 392
Summa rörelseintäkter		6 389 018	6 325 925
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 276 689	-3 655 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-971 274	-729 023
Personalkostnader	Not 6	-417 039	-285 367
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 876 147	-1 815 468
Summa rörelsekostnader		-10 541 149	-6 485 688
RÖRELSERESULTAT		-4 152 131	-159 763
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 648	13 019
Räntekostnader och liknande resultatposter		-809 830	-1 154 966
Summa finansiella poster		-800 182	-1 141 947
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 952 313	-1 301 710
ÅRETS RESULTAT		-4 952 313	-1 301 710

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	127 208 894	128 899 981
Maskiner och inventarier	Not 9	768 871	953 932
Summa materiella anläggningstillgångar		127 977 766	129 853 913
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 977 766	129 853 913
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 894	14 963
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	12 760 171	7 457 872
Summa kortfristiga fordringar		12 779 065	7 472 835
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 356 733	2 331 545
Summa kassa och bank		2 356 733	2 331 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 135 798	9 804 380
SUMMA TILLGÅNGAR		143 113 564	139 658 293

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 254 080	99 684 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 423 802	722 802
Summa bundet eget kapital		109 677 882	100 406 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 341 939	-13 339 230
Årets resultat		-4 952 313	-1 301 710
Summa fritt eget kapital		-20 294 252	-14 640 939
SUMMA EGET KAPITAL		89 383 630	85 765 942
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	52 079 234	52 293 080
Summa långfristiga skulder		52 079 234	52 293 080
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	207 876	195 856
Leverantörsskulder		368 658	189 693
Skatteskulder		310 084	301 678
Övriga skulder		199 186	427 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	564 896	484 124
Summa kortfristiga skulder		1 650 700	1 599 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 113 564	139 658 293

Noter

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	1,2 %	1,2 %
Installationer	10% - 20%	10% - 20%

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 209 130	4 144 837
Hyror bostäder	1 596 134	1 668 451
Hysesbortfall	0	-43 386
Hyror lokaler momspliktiga	79 426	59 179
Hyror lokaler	56 584	63 529
Hyror garage/parkering moms	6 444	6 444
Hyror garage/parkering	300 979	316 112
Hyror parkering	12 710	2 060
Bredbandsintäkter	3 861	3 450
Övriga debiterade avgifter	45 015	56 944
Överlåtelse/pantsättning	37 789	34 414
Avgift andrahandsuthyrning	1 492	0
Intäkter föreningsverksamhet	0	2 460
Öresutjämning	198	41
	6 349 761	6 314 534

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	21 649	0
Övriga intäkter	17 608	11 392
	39 257	11 392

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 237	103 400
	Fastighetsskötsel beställning	33 706	35 611
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	86 565	7 685
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 028	0
	Snöröjning/sandning	182 270	70 883
	Städning entreprenad	73 333	92 986
	Städning enligt beställning	0	4 292
	Mattvätt/Hyrmattor	17 918	13 363
	Hissbesiktning	9 875	0
	Myndighetstillsyn	1 110	19 874
	Bevakning	22 158	31 703
	Gård	4 055	1 194
	Serviceavtal	58 806	18 538
	Förbrukningsmateriel	5 669	6 888
	Teleport/hissanläggning	12 841	12 749
	Fordon	1 093	0
		613 664	419 166
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	6 772	1 626
	Hyreslägenheter	1 423	17 095
	Brf Lägenheter	5 320	4 309
	Gemensamma utrymmen	13 476	14 826
	Tvättstuga	35 492	20 884
	Entré/trapphus	719	327
	Lås	14 052	38 149
	VVS	21 852	10 658
	Värmeanläggning/undercentral	9 676	456
	Ventilation	1 957	3 879
	Elinstallationer	42 196	62 078
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 632	2 420
	Bredband	16 525	16 995
	Hiss	84 612	48 983
	Fönster	8 231	0
	Mark/gård/utemiljö	0	399
	Garage/parkering	15 634	0
	Skador/klotter/skadegörelse	30 255	14 776
	Vattenskada	93 973	0
		421 795	257 859
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	535 409	0
	Hyreslägenheter	737 809	25 858
	Källare	133 452	0
	Entré/trapphus	506 714	0
	VVS	0	92 620
	Ventilation	1 126 708	0
	Elinstallationer	20 534	0
	Hiss	0	16 329
	Mark/gård/utemiljö	198 179	23 653
		3 258 805	158 460
Taxebundna kostnader			
	El	156 260	139 710
	Värme	1 330 639	1 149 258
	Vatten	248 558	281 170
	Sophämtning/renhållning	130 089	63 513
	Grovsopor	12 150	66 690
		1 877 695	1 700 341

Not 4	DRIFTKOSTNADER, Fortsättning	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	245 050	296 653
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 503	0
	Tomträttsavgäld	435 832	544 790
	Kabel-TV	29 709	99 199
	Bredband	234 056	26 859
		947 151	967 500
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	157 580	152 504
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 276 689	3 655 831
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 668	0
	Tele- och datakommunikation	13 977	33 416
	Juridiska åtgärder	26 701	14 981
	Inkassering avgift/hyra	4 672	327
	Hysesförluster	0	2 548
	Förvaltning	0	84 867
	Revisionsarvode extern revisor	21 061	958
	Föreningskostnader	40 262	35 688
	Styrelseomkostnader	7 747	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 896
	Förvaltningsarvode	295 443	223 901
	Förvaltningsarvodena övriga	17 327	137 770
	Administration	75 312	29 569
	Korttidsinventarier	0	8 828
	Konsultarvode	459 133	119 464
	Föreningsavgifter	4 971	4 942
	Övriga driftkostnader	0	24 868
		971 274	729 023
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	317 333	216 000
	Kostnadsersättningar	0	1 500
	Sociala kostnader	99 706	67 867
		417 039	285 367
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 328 986	1 244 481
	Förbättringar	362 100	385 926
	Inventarier	185 061	185 061
		1 876 147	1 815 468

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 804 766	134 976 487
	Nyanskaffningar	0	828 279
	Utgående anskaffningsvärde	135 804 766	135 804 766
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 904 785	-5 274 378
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 691 086	-1 630 407
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 595 871	-6 904 785
	Planenligt restvärde vid årets slut	127 208 894	128 899 981
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 128 000	68 128 000
	Taxeringsvärde mark	47 428 000	47 428 000
		115 556 000	115 556 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
	Lokaler	1 556 000	1 556 000
		115 556 000	115 556 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 299 690	842 648
	Nyanskaffningar	0	457 042
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 299 690	1 299 690
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-345 758	-160 697
	Årets avskrivningar enligt plan	-185 061	-185 061
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-530 819	-345 758
	Redovisat restvärde vid årets slut	768 871	953 932
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	178 305	24 897
	Momsavräkning	8 712	319
	Klientmedel hos SBC	12 569 759	7 432 656
	Inkasso	3 395	0
		12 760 171	7 457 872

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	722 802	439 579
	Reservering enligt stadgar	701 000	701 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-417 777
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 423 802	722 802

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	0,890 %	12 770 996	12 832 022	2018-09-13
	SBAB	0,890 %	4 886 432	4 911 869	2018-09-13
	SBAB	0,840 %	12 754 967	12 817 217	2018-06-27
	SBAB	1,120 %	8 874 715	8 927 828	2019-05-20
	SBAB	1,070 %	13 000 000	13 000 000	2019-05-20
	Summa skulder till kreditinstitut		52 287 110	52 488 936	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-207 876	-195 856	
			52 079 234	52 293 080	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 247 730 kr.

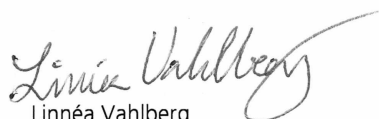
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Avgifter och hyror	564 896	484 124
		564 896	484 124

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av tvättstugan.
	Projektering av bergvärme.
	Projektering av solceller.
	Projektering av elstolpar för elbil.

Styrelsens underskrifter

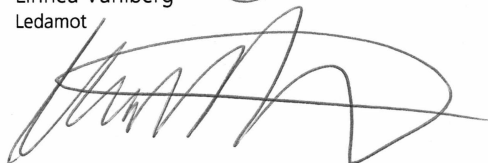
SUNDSVALL den / 2018



Linnéa Vahlberg
Ledamot



Goran Jandric
Ledamot



Marko Rouvinen
Ledamot



Agneta Wallander
Ledamot



Stefan Zweiniger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **7 / 5** 2018



Laila Hammare
Extern revisor
Godkänd 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 2017.

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 2017-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

BT



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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionssed 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.



KVALIFICERADE REVISORER

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 7 maj 2018

Laila Hammare
Godkänd revisor