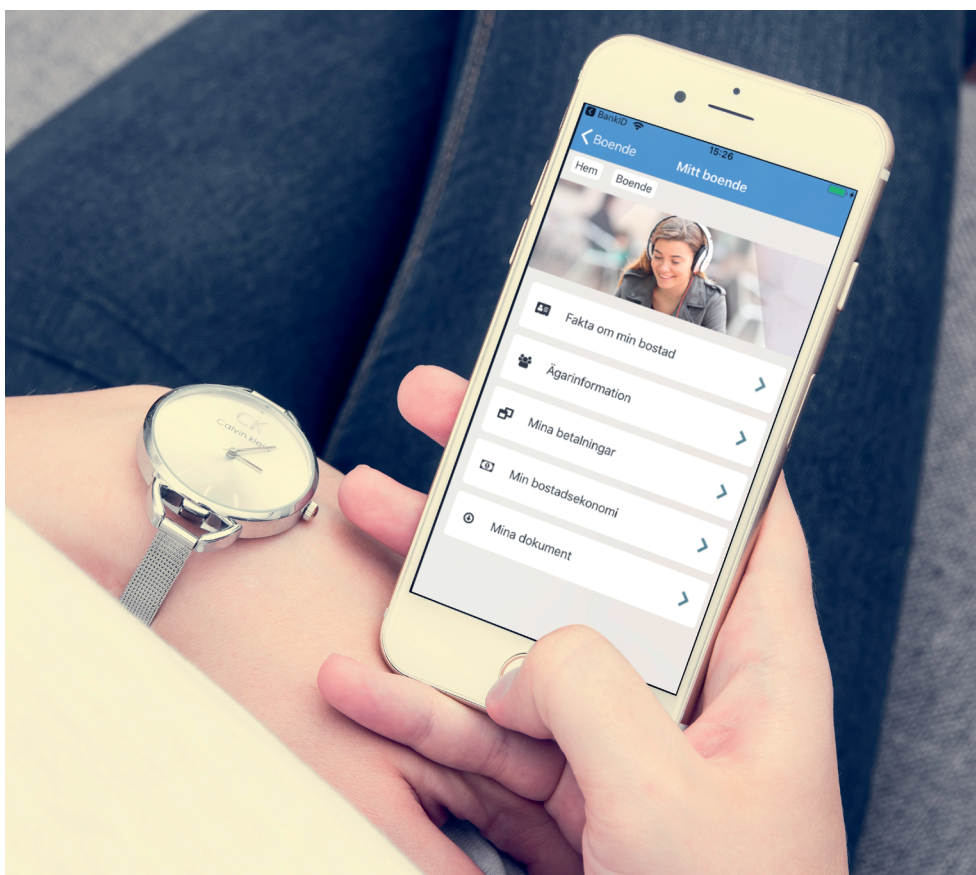




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svavlet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2025.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Linnéa Eigbire-Vahlberg	Ledamot
Goran Jandric	Ledamot
Tove Pedersen	Ledamot
Marko Rouvinen	Ledamot
Lars Sahlqvist	Ledamot
Agneta Wallander	Ledamot
Stefan Zweiniger	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Laila Hammare

Ordinarie Extern

Ekonomigruppen AB

Valberedning

Rolf Bengtsson
Mette J. Jeppesen
Siv McVey Gillion

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

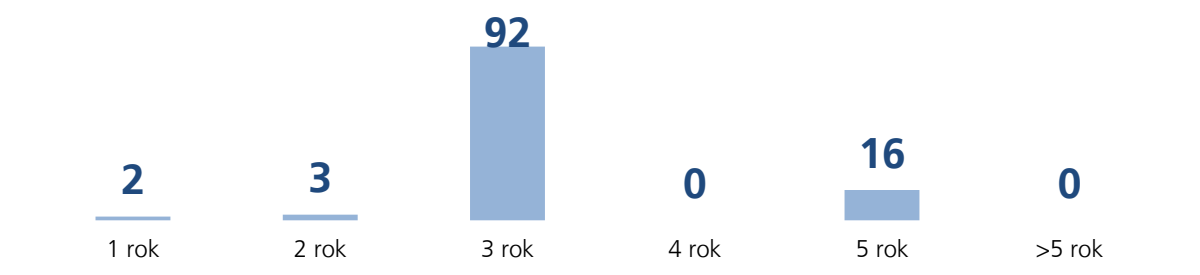
Värdeåret är 1958.

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	2020-12-31
M&C Effektiv Bygg AB	20 m ²	2019-12-31

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Källare	2017 - 2018	Målning
Trapphus	2017	Målning
Ventilation	2017 - 2018	OVK
Entré	2017	Nya dörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hysesrätter	2019	Underhåll
Ytterbelysning	2019	Entré

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

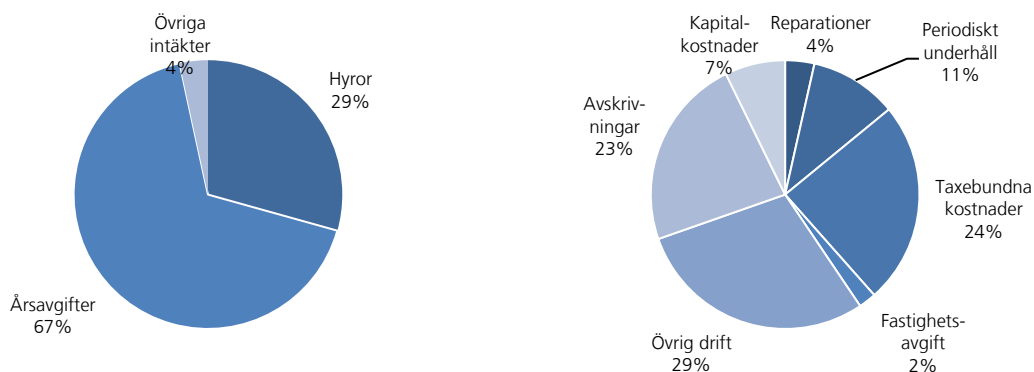
Avtal	Leverantör
SBC	Vår förvaltare
Collin AB	Snöröjning
Söder Kyl	Tvättstugan & Rcard
KEAB gruppen	Städning
KMB Trädgård	Trädgård
DERI Bygg & VVS AB	Underhåll

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 746 284	14 926 492
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 442 029	6 443 140
Finansiella intäkter	50 425	15 297
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 061
Medlemsinsatser	2 810 000	2 595 000
	9 302 455	9 054 498
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 645 986	6 462 256
Finansiella kostnader	585 212	482 385
Ökning av kortfristiga fordringar	338	0
Minskning av långfristiga skulder	236 545	218 495
Minskning av kortfristiga skulder	57 024	71 570
	6 525 104	7 234 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	19 523 635	16 746 284
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 777 351	1 819 792

*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 1 377 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

Pallkrageodling för medlamar samt hyresgäster.

Kräftskiva.

Hyresrenoveringar.

Två städdagar.

Cykelrensning.

Inbrottsförebyggande åtgärder i källaren, Nickelgränd 4.

Renoverat gästlägenheten.

Två möten med förvaltaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	571	564	555	546
Hyror/m ² hyresrättsyta	815	851	900	908
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 830	6 861	6 890	6 916
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	148	149	140	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	26	26	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	51	85	121
Soliditet (%)	63	63	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 615	-2 362	-4 952	-1 302
Nettoomsättning (tkr)	6 416	6 430	6 350	6 315

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	88 388 096	817 500	0	87 570 596
Upplåtelseavgifter	25 270 984	1 992 500	0	23 278 484
Fond för yttre underhåll	25 802	701 000	-1 400 000	724 802
S:a bundet eget kapital	113 684 882	3 511 000	-1 400 000	111 573 882
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-21 258 604	-701 000	-962 352	-19 595 252
Årets resultat	-1 614 890	-1 614 890	2 362 352	-2 362 352
S:a ansamlad förlust	-22 873 494	-2 315 890	1 400 000	-21 957 604
S:a eget kapital	90 811 388	1 195 110	0	89 616 278

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 614 890
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-701 000
summa balanserat resultat	-2 315 890

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 315 890
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 416 433	6 429 722
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 596	13 418
Summa rörelseintäkter		6 442 029	6 443 140

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 859 003	-5 519 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-489 979	-646 205
Personalkostnader	Not 6	-297 004	-297 009
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 876 147	-1 876 147
Summa rörelsekostnader		-7 522 133	-8 338 403

RÖRELSERESULTAT

-1 080 104 **-1 895 264**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 425	15 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	-585 212	-482 385
Summa finansiella poster	-534 786	-467 088

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 614 890 **-2 362 352**

ÅRETS RESULTAT

-1 614 890 **-2 362 352**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	123 826 722	125 517 808
Inventarier Not 9	398 750	583 811
Summa materiella anläggningstillgångar	124 225 471	126 101 618
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	124 225 471	126 101 618
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 976	16 899
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 294 916	4 565 694
Summa kortfristiga fordringar	3 309 892	4 582 593
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	16 422 326	12 371 936
Summa kassa och bank	16 422 326	12 371 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	19 732 218	16 954 529
SUMMA TILLGÅNGAR	143 957 689	143 056 148

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 659 080	110 849 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	25 802	724 802
Summa bundet eget kapital		113 684 882	111 573 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 258 604	-19 595 252
Årets resultat		-1 614 890	-2 362 352
Summa fritt eget kapital		-22 873 494	-21 957 604
SUMMA EGET KAPITAL		90 811 388	89 616 278
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	51 583 558	51 843 575
Summa långfristiga skulder		51 583 558	51 843 575
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	248 512	225 040
Leverantörsskulder		321 007	350 068
Skatteskulder		329 897	317 536
Övriga skulder		160 933	189 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	502 394	513 764
Summa kortfristiga skulder		1 562 743	1 596 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 957 689	143 056 148

Noter

Belopp anges i 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 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	2019	2018
Byggnader	1,2%	1,2%
Installationer	10-20%	10-20%

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 334 182	4 276 888
Hyror bostäder	1 405 975	1 479 219
Hyror lokaler momspliktiga	103 528	101 479
Hyror lokaler	58 847	57 541
Hyror garage/parkering moms	10 044	7 044
Hyror garage/parkering	292 996	291 846
Hyror parkering	18 000	15 000
Bredbandsintäkter	188 215	179 202
Övriga debiterade avgifter	0	3 530
Överlåtelse/pantsättning	0	12 806
Avgift andrahandsuthyrning	4 453	4 959
Öresutjämning	193	207
	6 416 433	6 429 722

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	14 319	9 875
Övriga intäkter	11 277	3 543
	25 596	13 418

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 700	92 983
	Fastighetsskötsel beställning	13 263	36 742
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	290 690	45 014
	Fastighetsskötsel gård beställning	47 684	25 860
	Snöröjning/sandning	126 419	123 940
	Städning entreprenad	96 808	96 809
	Städning enligt beställning	0	30 500
	Mattvätt/Hyrmattor	14 633	14 969
	Hissbesiktning	1 361	5 391
	Myndighetstillsyn	23 657	0
	Bevakning	7 614	18 278
	Garage	1 243	0
	Gård	0	6 152
	Serviceavtal	25 982	10 486
	Förbrukningsmateriel	2 194	9 052
	Teleport/hissanläggning	13 314	12 839
	Störningsjour och larm	13 230	8 689
		727 790	537 701
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 517	39 539
	Hyreslägenheter	0	151 119
	Brf Lägenheter	17 200	0
	Lokaler	0	7 518
	Gemensamma utrymmen	23 374	0
	Tvättstuga	63 797	46 703
	Sophantering/återvinning	0	2 051
	Källare	5 467	0
	Entré/trapphus	2 154	5 062
	Lås	9 877	39 377
	VVS	21 159	2 531
	Värmeanläggning/undercentral	14 589	0
	Ventilation	0	506
	Elinstallationer	20 478	7 677
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	34 683
	Bredband	0	2 857
	Hiss	80 404	82 433
	Fönster	0	5 915
	Balkonger/altaner	4 266	0
	Garage/parkering	0	39 839
	Skador/klotter/skadegörelse	3 136	13 668
	Vattenskada	2 437	2 925
		282 854	484 403
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	686 660	0
	Hyreslägenheter	0	1 195 768
	Lokaler	80 065	0
	Gemensamma utrymmen	84 788	19 184
	Tvättstuga	0	55 665
	Sophantering/återvinning	0	21 073
	Ventilation	0	67 413
	Garage/parkering	0	44 342
		851 513	1 403 445

Taxebundna kostnader		
El	174 942	165 598
Värme	1 407 741	1 418 184
Vatten	232 047	249 251
Sophämtning/renhållning	150 704	172 559
Grovsopor	16 250	13 586
	1 981 684	2 019 178
Övriga driftkostnader		
Försäkring	153 917	250 855
Markhyra/vägavgift/avgäld	2 614	2 576
Tomträttsavgäld	472 300	438 900
Kabel-TV	30 814	30 210
Bredband	185 576	191 818
	845 221	914 359
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	169 941	159 956
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 859 003	5 519 043

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 663	1 835
	Tele- och datakommunikation	11 884	7 958
	Juridiska åtgärder	27 500	71 183
	Inkassering avgift/hyra	3 400	7 133
	Revisionsarvode extern revisor	21 061	20 564
	Föreningskostnader	16 370	29 740
	Styrelseomkostnader	6 834	6 492
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 325
	Förvaltningsarvode	275 994	286 224
	Förvaltningsarvoden övriga	1 864	13 934
	Administration	11 427	12 335
	Korttidsinventarier	1 005	10 738
	Konsultarvode	103 861	169 689
	Föreningsavgifter	5 116	5 056
		489 979	646 205

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	226 000	226 000
	Sociala kostnader	71 004	71 009
		297 004	297 009

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 328 986	1 159 975
	Förbättringar	362 100	531 111
	Inventarier	185 061	185 061
		1 876 147	1 876 147

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 804 766	135 804 766
	Utgående anskaffningsvärde	135 804 766	135 804 766
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 286 958	-8 595 871
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 691 086	-1 691 086
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 978 044	-10 286 958
	Planenligt restvärde vid årets slut	123 826 722	125 517 808
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 604 000	68 128 000
	Taxeringsvärde mark	58 830 000	47 428 000
		135 434 000	115 556 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	134 000 000	114 000 000
	Lokaler	1 434 000	1 556 000
		135 434 000	115 556 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade 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
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-715 879	-530 818
	Årets avskrivningar enligt plan	-185 061	-185 061
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-900 940	-715 879
	Redovisat restvärde vid årets slut	398 750	583 810
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	193 607	191 278
	Momsavräkning	0	68
	Klientmedel hos SBC	3 101 309	4 374 348
		3 294 916	4 565 694

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	724 802	1 423 802
	Reservering enligt stadgar	701 000	701 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 400 000	-1 400 000
	Vid årets slut	25 802	724 802

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	ändringsda
	SBAB	0,970 %	12 633 407	12 704 929
	SBAB	0,970 %	4 829 074	4 858 892
	SBAB	1,130 %	12 614 622	12 687 577
	SBAB	1,080 %	8 754 967	8 817 217
	SBAB	1,400 %	13 000 000	13 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		51 832 070	52 068 615
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-248 512	-225 040
			51 583 558	51 843 575

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 589 510 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	<u>Avgifter och hyror</u>	<u>502 394</u>	<u>513 764</u>
		502 394	513 764

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Stamspolning.
	Tidsstyrning av entre- och parkeringsbelysningen.
	Nya armatur vid parkeringen.
	Hyresrenoveringar.
	Miljöstugan.
	Sopphanteringen.

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 31 / 5 2020



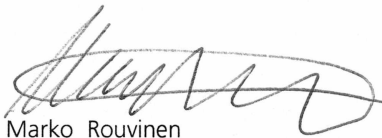
Linnéa Eigbire-Vahlberg
Ledamot



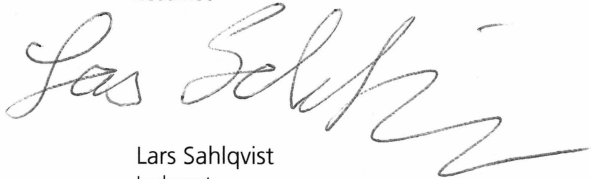
Goran Jandric
Ledamot



Tove Pedersen
Ledamot



Marko Rouvinen
Ledamot



Lars Sahlqvist
Ledamot



Agneta Wallander
Ledamot



Stefan Zweiniger
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 2019 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 8 juni 2020

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE