



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Svavlet 4

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svavlet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Styrelsen

Marko Rouvinen	Ordförande
Stefan Zweiniger	Vice ordförande
Linnéa Eigbire-Vahlberg	Sekreterare
Goran Jandric	Kassör
Tove Pedersen	Ledamot
Lars Sahlqvist	Ledamot
Agneta Wallander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Laila Hammare

Ordinarie Extern

Ekonomigruppen AB

Valberedning

Rolf Bengtsson
Mette J. Jeppesen
Siv McVey Gillion

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

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 bostadsrättslägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 4 flerbostadshus.

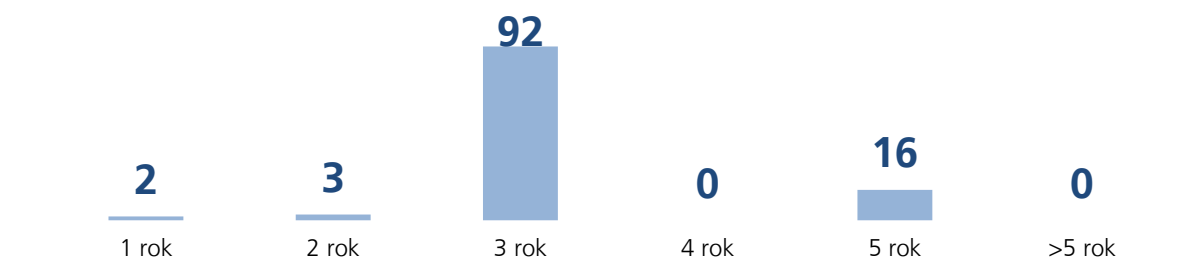
Värdeåret är 1958.

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.

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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningens lokal	Nickelgränd 4
Gästlägenheten	Nickelgränd 8
Områdeskontoret	Nickelgränd 8

Teknisk status

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

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.

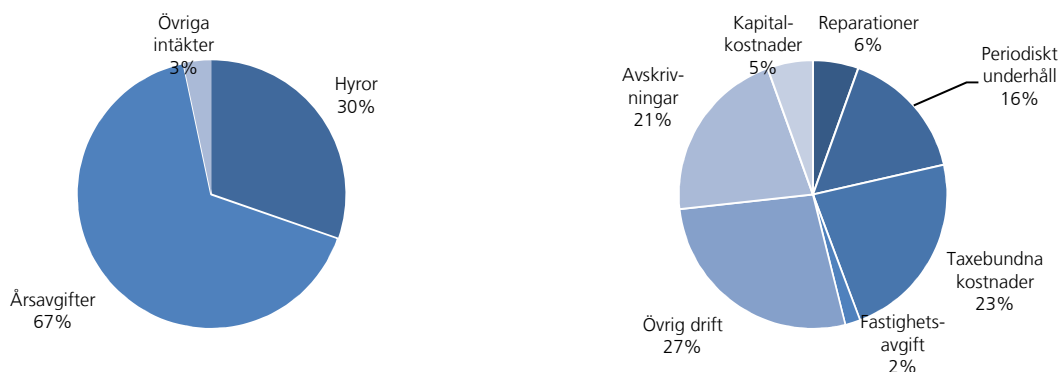
Avtal	Leverantör
SBC	Vår förvaltare
Collin AB	Snöröjning
Söder Kyl	Tvättstugan & Rcard
KEABgruppen	Städning
KMB Trädgård	Trädgård
DERI Bygg & VVS AB	Underhåll

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 926 492	9 764 201
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 443 140	6 389 018
Finansiella intäkter	15 297	9 648
Minskning kortfristiga fordringar	1 061	0
Medlemsinsatser	2 595 000	8 570 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	39 409
	9 054 498	15 008 076
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 462 256	8 665 002
Finansiella kostnader	482 385	809 830
Ökning av kortfristiga fordringar	0	169 127
Minskning av långfristiga skulder	218 495	201 826
Minskning av kortfristiga skulder	71 570	0
	7 234 706	9 845 785
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	16 746 284	14 926 492
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 819 792	5 162 291

*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 1 337 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

- Källaren målad samt ny belysning installerad.
- Två sålda bostadsrätter av föreningen.
- Nytt trädgårdsavtal.
- Spaljé mot klotter bakom garaget.
- Pallkrageodling för medlemmar samt hyresgäster.
- Kräftska.
- Ny ventilation i tvättstugan.
- Fyra hyresrenoveringar.
- Två städdagar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	555	546	527
Hyror/m ² hyresrättsyta	851	900	908	865
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 861	6 890	6 916	6 872
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	149	140	121	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26	30	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	85	121	143
Soliditet (%)	63	62	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 362	-4 952	-1 302	-4 392
Nettoomsättning (tkr)	6 430	6 350	6 315	6 274

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	87 570 596	828 400	0	86 742 196
Upplåtelseavgifter	23 278 484	1 766 600	0	21 511 884
Fond för yttre underhåll	724 802	701 000	-1 400 000	1 423 802
S:a bundet eget kapital	111 573 882	3 296 000	-1 400 000	109 677 882
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 595 252	-701 000	-3 552 313	-15 341 939
Årets resultat	-2 362 352	-2 362 352	4 952 313	-4 952 313
S:a ansamlad förlust	-21 957 604	-3 063 352	1 400 000	-20 294 252
S:a eget kapital	89 616 278	232 648	0	89 383 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 362 352
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 894 253
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-701 000
summa balanserat resultat	-21 957 605

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

1 400 000
-20 557 605

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 429 722	6 349 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 418	39 257
Summa rörelseintäkter		6 443 140	6 389 018
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 519 043	-7 276 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-646 205	-971 274
Personalkostnader	Not 6	-297 009	-417 039
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 876 147	-1 876 147
Summa rörelsekostnader		-8 338 403	-10 541 149
RÖRELSERESULTAT		-1 895 264	-4 152 131
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 297	9 648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 385	-809 830
Summa finansiella poster		-467 088	-800 182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 362 352	-4 952 313
ÅRETS RESULTAT		-2 362 352	-4 952 313

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	125 517 808	127 208 894
Inventarier	Not 9	583 811	768 871
Summa materiella anläggningstillgångar		126 101 618	127 977 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 101 618	127 977 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		16 899	18 894
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 565 694	12 760 171
Summa kortfristiga fordringar		4 582 593	12 779 065
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		12 371 936	2 356 733
Summa kassa och bank		12 371 936	2 356 733
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 954 529	15 135 798
SUMMA TILLGÅNGAR		143 056 148	143 113 564

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 849 080	108 254 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	724 802	1 423 802
Summa bundet eget kapital		111 573 882	109 677 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 595 252	-15 341 939
Årets resultat		-2 362 352	-4 952 313
Summa fritt eget kapital		-21 957 604	-20 294 252
SUMMA EGET KAPITAL		89 616 278	89 383 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	51 843 575	52 079 234
Summa långfristiga skulder		51 843 575	52 079 234
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	225 040	207 876
Leverantörsskulder		350 068	368 658
Skatteskulder		317 536	310 084
Övriga skulder		189 886	199 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	513 764	564 896
Summa kortfristiga skulder		1 596 294	1 650 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 056 148	143 113 564

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	2018	2017
Byggnader	1,2%	1,2 %
Installationer	10%-20%	10% - 20%

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 276 888	4 209 130
Hyror bostäder	1 479 219	1 596 134
Hyror lokaler momspliktiga	101 479	79 426
Hyror lokaler	57 541	56 584
Hyror garage/parkering moms	7 044	6 444
Hyror garage/parkering	291 846	300 979
Hyror parkering	15 000	12 710
Bredbandsintäkter	179 202	3 861
Övriga debiterade avgifter	3 530	45 015
Överlåtelse/pantsättning	12 806	37 789
Avgift andrahandsuthyrning	4 959	1 492
Öresutjämnning	207	198
	6 429 722	6 349 761

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	9 875	0
Försäkringsersättning	0	21 649
Övriga intäkter	3 543	17 608
	13 418	39 257

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 983	88 237
	Fastighetsskötsel beställning	36 742	33 706
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	45 014	86 565
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 860	16 028
	Snöröjning/sandning	123 940	182 270
	Städning entreprenad	96 809	73 333
	Städning enligt beställning	30 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	14 969	17 918
	Hissbesiktning	5 391	9 875
	Myndighetstillsyn	0	1 110
	Bevakning	18 278	22 158
	Gård	6 152	4 055
	Serviceavtal	10 486	58 806
	Förbrukningsmateriel	9 052	5 669
	Teleport/hissanläggning	12 839	12 841
	Störningsjour och larm	8 689	0
	Fordon	0	1 093
		537 701	613 664
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	39 539	6 772
	Hyreslägenheter	151 119	1 423
	Brf Lägenheter	0	5 320
	Lokaler	7 518	0
	Gemensamma utrymmen	0	13 476
	Tvättstuga	46 703	35 492
	Sophantering/återvinning	2 051	0
	Entré/trapphus	5 062	719
	Lås	39 377	14 052
	VVS	2 531	21 852
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 676
	Ventilation	506	1 957
	Elinstallationer	7 677	42 196
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	34 683	19 632
	Bredband	2 857	16 525
	Hiss	82 433	84 612
	Fönster	5 915	8 231
	Garage/parkering	39 839	15 634
	Skador/klotter/skadegörelse	13 668	30 255
	Vattenskada	2 925	93 973
		484 403	421 795
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	535 409
	Hyreslägenheter	1 195 768	737 809
	Gemensamma utrymmen	19 184	0
	Tvättstuga	55 665	0
	Sophantering/återvinning	21 073	0
	Källare	0	133 452
	Entré/trapphus	0	506 714
	Ventilation	67 413	1 126 708
	Elinstallationer	0	20 534
	Mark/gård/utemiljö	0	198 179
	Garage/parkering	44 342	0
		1 403 445	3 258 805

	Taxebundna kostnader		
	El	165 598	156 260
	Värme	1 418 184	1 330 639
	Vatten	249 251	248 558
	Sophämtning/renhållning	172 559	130 089
	Grovsopor	13 586	12 150
		2 019 178	1 877 695
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	250 855	245 050
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 576	2 503
	Tomträttsavgäld	438 900	435 832
	Kabel-TV	30 210	29 709
	Bredband	191 818	234 056
		914 359	947 151
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	159 956	157 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 519 043	7 276 689
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 835	4 668
	Tele- och datakommunikation	7 958	13 977
	Juridiska åtgärder	71 183	26 701
	Inkassering avgift/hyra	7 133	4 672
	Revisionsarvode extern revisor	20 564	21 061
	Föreningskostnader	29 740	40 262
	Styrelseomkostnader	6 492	7 747
	Fritids- och trivselkostnader	3 325	0
	Förvaltningsarvode	286 224	295 443
	Förvaltningsarvodena övriga	13 934	17 327
	Administration	12 335	75 312
	Korttidsinventarier	10 738	0
	Konsultarvode	169 689	459 133
	Föreningsavgifter	5 056	4 971
		646 205	971 274
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	226 000	317 333
	Sociala kostnader	71 009	99 706
		297 009	417 039
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 159 975	1 328 986
	Förbättringar	531 111	362 100
	Inventarier	185 061	185 061
		1 876 147	1 876 147

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-8 595 871	-6 904 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 691 086	-1 691 086
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 286 958	-8 595 871
	Planenligt restvärde vid årets slut	125 517 808	127 208 894
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-530 818	-345 758
	Årets avskrivningar enligt plan	-185 061	-185 061
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-715 879	-530 819
	Redovisat restvärde vid årets slut	583 810	768 871
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	191 278	178 305
	Momsavräkning	68	8 712
	Klientmedel hos SBC	4 374 348	12 569 759
	Inkasso	0	3 395
		4 565 694	12 760 171

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 423 802	722 802
	Reservering enligt stadgar	701 000	701 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 400 000	0
	Vid årets slut	724 802	1 423 802

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SBAB	0,860 %	12 704 929	12 770 996	2019-09-13
	SBAB	0,860 %	4 858 892	4 886 432	2019-09-13
	SBAB	0,700 %	12 687 577	12 754 967	2019-06-27
	SBAB	1,120 %	8 817 217	8 874 715	2019-05-20
	SBAB	1,070 %	13 000 000	13 000 000	2019-05-20
	Summa skulder till kreditinstitut		52 068 615	52 287 110	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-225 040	-207 876	
			51 843 575	52 079 234	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 943 415 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Avgifter och hyror	513 764	564 896
		513 764	564 896

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Kamerabevakning projektering.
- Numrering av portar.
- Bergvärme projektering.

Styrelsens underskrifter

VÄLLINGBY den 15 / 05 2019



Marko Rouvinen
Ordförande



Stefan Zweiniger
Vice ordförande



Linnéa Eigbire-Vahlberg
Sekreterare



Goran Jandric
Kassör



Tove Pedersen
Ledamot



Lars Sahlqvist
Ledamot



Agneta Wallander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2019



Laila Hammare
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 2018.

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 2018-12-31 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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.

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 2018 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 räkenskaper. 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 21 maj 2019

Laila Hammare
Godkänd revisor