



# 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.

### 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.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svavlet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.
- 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 Tapani Rouvinen	Ordförande
Sven Stefan Zweiniger	Vice ordförande
Ulla Agneta Helen Wallander Smith	Sekreterare
Goran Jandric	Kassör
Mette Juulsgaard Jeppesen	Ledamot
Tove Pedersen	Ledamot
Lars Göran Sahlqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Laila Hammare

Ordinarie Extern

Ekonomigruppen AB

### Valberedning

Rolf Bengtsson  
Linnéa Eigbire-Vahlberg  
Siv McVey Gillion

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svavlet 4	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 4 flerbostadshus.

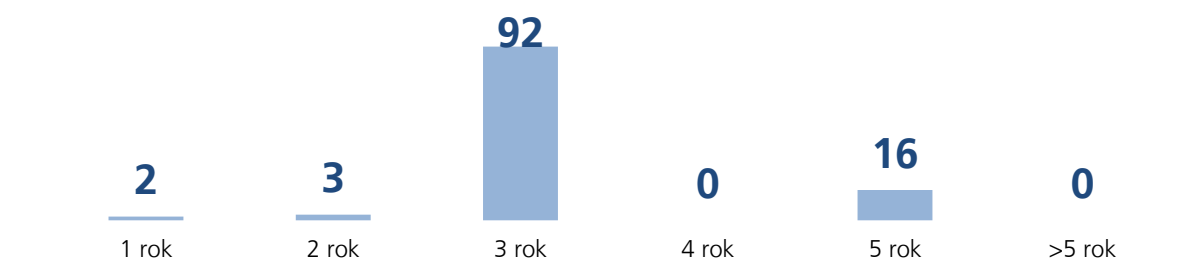
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 513 m<sup>2</sup>, varav 9 392 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 121 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2020-12-31
Rehnfeldt Björn	20 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Vakant	20 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Vakant	20 m <sup>2</sup>	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningenslokal  
Gästlägenheten  
Områdeskontoret

### Kommentar

Nickelgränd 4  
Nickelgränd 8  
Nickelgränd 8

### Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Sophanteringen	2020	Nya
Miljöstugan	2020	Renovering
Ytterbelysning	2020	Parkering
Kamerabevakning	2020	Bevakning
Undercentralen	2020	Underhåll
Ytterbelysning	2020	Entré
Ventilation	2017 - 2018	OVK
Entré	2017	Nya dörrar
Trapphus	2017	Målning
Källare	2017 - 2018	Målning

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Hysesrätter	2019	Underhåll
Garagen	2021	Underhåll

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Vår förvaltare
Collin AB	Snöröjning
Söder Kyl	Tvättstugan & Rcard
Maries Puts & Städ	Städning
KMB Trädgård	Trädgård
K&B Förvaltning AB	Tekniskförvaltning
ITK	Hissar
A3	Fiber
ComHem	Tv & Bredband

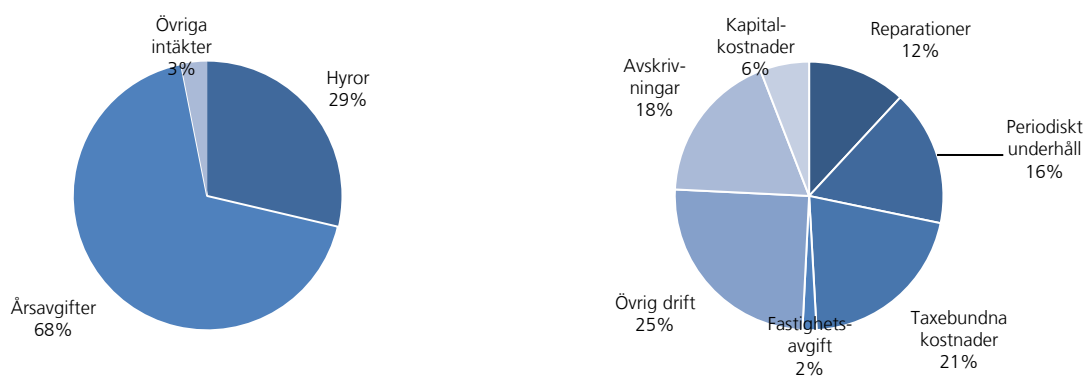
### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har amorterat på lånen under året, SBAB.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>19 523 635</b>	<b>16 746 284</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 422 597	6 442 029
Finansiella intäkter	47 395	50 425
Minskning kortfristiga fordringar	154 076	0
Medlemsinsatser	3 040 000	2 810 000
Ökning av kortfristiga skulder	361 066	0
	<b>10 025 134</b>	<b>9 302 455</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 709 223	5 645 986
Finansiella kostnader	602 050	585 212
Ökning av kortfristiga fordringar	0	338
Minskning av långfristiga skulder	5 052 868	236 545
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 024
	<b>13 364 141</b>	<b>6 525 104</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>16 184 628</b>	<b>19 523 635</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 339 007</b>	<b>2 777 351</b>

\*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 1 429 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

Renovering av miljöstugan.

Ytterbelysning entré samt garagen.

Installation av ett nytt sophanteringsystem.

Undercentralen underhåll samt uppgraderades för framtiden.

Kamerabevakning.

Grillkväll för boende.

Ny tekniskförvaltare utsågs, K&B Förvaltning AB från den 1 januari 2021.

Smart Trappstädning, ny entreprenör för trappstädning, november 2020 – februari 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 97 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	577	571	564	555
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	786	815	851	900
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 164	6 830	6 861	6 890
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	18	17	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	143	148	149	140
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	24	26	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	62	51	85
Soliditet (%)	65	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 705	-1 615	-2 362	-4 952
Nettoomsättning (tkr)	6 408	6 416	6 430	6 350

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 392 m<sup>2</sup> bostäder och 121 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	89 216 496	828 400	0	88 388 096
Upplåtelseavgifter	27 482 584	2 211 600	0	25 270 984
Fond för yttre underhåll	726 802	701 000	0	25 802
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>117 425 882</b>	<b>3 741 000</b>	<b>0</b>	<b>113 684 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-23 574 494	-701 000	-1 614 890	-21 258 604
Årets resultat	-3 705 156	-3 705 156	1 614 890	-1 614 890
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-27 279 649</b>	<b>-4 406 156</b>	<b>0</b>	<b>-22 873 494</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>90 146 232</b>	<b>-665 156</b>	<b>0</b>	<b>90 811 388</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 705 156
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 873 494
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-701 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-27 279 650</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-27 279 650</b>
----------------------------------	--------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 408 485	6 416 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 112	25 596
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 422 597</b>	<b>6 442 029</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 686 089	-4 859 003
Övriga externa kostnader	Not 5	-696 426	-489 979
Personalkostnader	Not 6	-326 708	-297 004
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 863 875	-1 876 147
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 573 098</b>	<b>-7 522 133</b>
		<b>-3 150 501</b>	<b>-1 080 104</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 395	50 425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 050	-585 212
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-554 655</b>	<b>-534 786</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 705 156</b>	<b>-1 614 890</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 705 156</b>	<b>-1 614 890</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	122 135 636	123 826 722
Inventarier	Not 9	225 961	398 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>122 361 596</b>	<b>124 225 471</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>122 361 596</b>	<b>124 225 471</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		36 585	14 976
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 526 131	3 294 916
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 562 716</b>	<b>3 309 892</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		13 676 419	16 422 326
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 676 419</b>	<b>16 422 326</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 239 135</b>	<b>19 732 218</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 600 731</b>	<b>143 957 689</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 699 080	113 659 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	726 802	25 802
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 425 882</b>	<b>113 684 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-23 574 494	-21 258 604
Årets resultat		-3 705 156	-1 614 890
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 279 649</b>	<b>-22 873 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>90 146 232</b>	<b>90 811 388</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 544 094	51 583 558
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 544 094</b>	<b>51 583 558</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	235 108	248 512
Leverantörsskulder		629 346	321 007
Skatteskulder		345 758	329 897
Övriga skulder		158 722	160 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	541 471	502 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 910 405</b>	<b>1 562 743</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 600 731</b>	<b>143 957 689</b>

## 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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	1,2%	1,2%
Installationer	10-20%	10-20%

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 381 183	4 334 182
Hyror bostäder	1 381 230	1 405 975
Hyror lokaler momspliktiga	71 619	103 528
Hyror lokaler	59 794	58 847
Hyror garage/parkering moms	7 644	10 044
Hyror garage/parkering	303 573	292 996
Hyror parkering	17 700	18 000
Bredbandsintäkter	183 600	188 215
Avgift andrahandsuthyrning	1 971	4 453
Öresutjämning	171	193
	<b>6 408 485</b>	<b>6 416 433</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	14 319
Övriga intäkter	14 112	11 277
	<b>14 112</b>	<b>25 596</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	49 700
	Fastighetsskötsel beställning	11 990	13 263
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	186 111	290 690
	Fastighetsskötsel gård beställning	53 840	47 684
	Snöröjning/sandning	120 361	126 419
	Städning entreprenad	138 372	96 808
	Städning enligt beställning	1 864	0
	Mattvätt/Hyrmattor	17 288	14 633
	Hissbesiktning	7 103	1 361
	Myndighetstillsyn	2 621	23 657
	Bevakning	18 416	7 614
	Garage/parkering	0	1 243
	Sophantering	3 728	0
	Serviceavtal	36 213	25 982
	Förbrukningsmateriel	12 307	2 194
	Teleport/hissanläggning	13 941	13 314
	Störningsjour och larm	1 174	13 230
		<b>625 328</b>	<b>727 790</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 181	14 517
	Hyreslägenheter	575	0
	Brf Lägenheter	18 469	17 200
	Gemensamma utrymmen	1 713	23 374
	Tvättstuga	131 176	63 797
	Sophantering/återvinning	25 999	0
	Källare	0	5 467
	Entré/trapphus	53 432	2 154
	Lås	33 959	9 877
	VVS	34 110	21 159
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 589
	Elinstallationer	106 886	20 478
	Hiss	155 315	80 404
	Fönster	1 181	0
	Balkonger/altaner	1 163	4 266
	Mark/gård/utemiljö	42 666	0
	Garage/parkering	2 507	0
	Skador/klotter/skadegörelse	582 328	3 136
	Vattenskada	7 187	2 437
		<b>1 203 848</b>	<b>282 854</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	400 451	686 660
	Lokaler	0	80 065
	Gemensamma utrymmen	0	84 788
	Sophantering/återvinning	625 649	0
	VVS	136 675	0
	Värmeanläggning	429 905	0
	Elinstallationer	71 493	0
		<b>1 664 174</b>	<b>851 513</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	156 871	174 942
	Värme	1 362 823	1 407 741
	Vatten	264 886	232 047
	Sophämtning/renhållning	326 249	150 704
	Grovsopor	11 228	16 250
		<b>2 122 057</b>	<b>1 981 684</b>

	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	160 393	153 917
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 614
	Tomträttsavgäld	516 700	472 300
	Kabel-TV	31 196	30 814
	Bredband	186 576	185 576
		<b>894 864</b>	<b>845 221</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>175 817</b>	<b>169 941</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 686 089</b>	<b>4 859 003</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 144	3 663
	Tele- och datakommunikation	8 381	11 884
	Juridiska åtgärder	51 232	27 500
	Inkassering avgift/hyra	5 850	3 400
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 061	21 061
	Föreningskostnader	3 716	16 370
	Styrelseomkostnader	0	6 834
	Fritids- och trivselkostnader	5 530	0
	Förvaltningsarvode	330 823	275 994
	Förvaltningsarvodena övriga	621	1 864
	Administration	28 610	11 427
	Korttidsinventarier	0	1 005
	Konsultarvode	233 120	103 861
	Föreningsavgifter	5 158	5 116
		<b>696 426</b>	<b>489 979</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	248 600	226 000
	Sociala kostnader	78 108	71 004
		<b>326 708</b>	<b>297 004</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 328 986	1 328 986
	Förbättringar	362 099	362 100
	Inventarier	172 789	185 061
		<b>1 863 875</b>	<b>1 876 147</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	135 804 766	135 804 766
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>135 804 766</b>	<b>135 804 766</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 978 044	-10 286 958
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 691 086	-1 691 086
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 669 130</b>	<b>-11 978 044</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>122 135 636</b>	<b>123 826 722</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	76 604 000	76 604 000
	Taxeringsvärde mark	58 830 000	58 830 000
		<b>135 434 000</b>	<b>135 434 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	134 000 000	134 000 000
	Lokaler	1 434 000	1 434 000
		<b>135 434 000</b>	<b>135 434 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 299 690	1 299 690
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 299 690</b>	<b>1 299 690</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-900 940	-715 879
	Årets avskrivningar enligt plan	-172 789	-185 061
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 073 729</b>	<b>-900 940</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>225 961</b>	<b>398 750</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	10 040	193 607
	Momsavräkning	7 882	0
	Klientmedel hos SBC	2 508 209	3 101 309
		<b>2 526 131</b>	<b>3 294 916</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	25 802	724 802
	Reservering enligt stadgar	701 000	701 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 400 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>726 802</b>	<b>25 802</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SBAB	0,850 %	12 555 980	12 633 407	2021-03-15
SBAB	1,020 %	0	4 829 074	Avslutat
SBAB	1,130 %	12 535 645	12 614 622	2023-05-10
SBAB	0,860 %	8 687 577	8 754 967	2021-02-22
SBAB	1,400 %	13 000 000	13 000 000	2024-05-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>46 779 202</b>	<b>51 832 070</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-235 108	-248 512	
		<b>46 544 094</b>	<b>51 583 558</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 603 662 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Avgifter och hyror	541 471	502 394
		<b>541 471</b>	<b>502 394</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny tekniskförvaltare, K&B Förvaltning AB från den 1 januari 2021.

Maries Puts & Städ, ny entreprenör för trappstädning från den 1 mars 2021.



---

## Styrelsens underskrifter

---

VÄLLINGBY den 22 / 4 2021




Marko Tapani Rouvinen  
Ordförande




Sven Stefan Zweiniger  
Vice ordförande




Ulla Agneta Helen Wallander Smith  
Sekreterare



Goran Jandric  
Kassör



Mette Juulsgaard Jeppesen  
Ledamot



Tove Pedersen  
Ledamot



Lars Göran Sahlqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 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 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.

*BT*



KVALIFICERADE REVISORER

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 23 april 2021

---

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](http://www.sbc.se)