



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svavlet 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svavlet 4	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 99 bostadsrätter om totalt 9 607 kvm och 5 lokaler om 346 kvm.

Byggnadernas totalyta är 9 953 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marko Rouvinen	Ordförande
Goran Jandric	Styrelseledamot
Aristoula Gartzou	Styrelseledamot
Marielle Erixon	Styrelseledamot
Mette Juulsgaard Jeppesen	Styrelseledamot
Michel Mohamedaly	Styrelseledamot
Stefan Zweiniger	Styrelseledamot
Ted Hengren	Suppleant
Andres Jorquera	Suppleant

Valberedning

Scarlet Roa Brynildsen
Gabriela Imreh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Laila Hammare Revisor Ekonomigruppen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2003.

Utförda historiska underhåll

2017 ● Entré - Nya dörrar
Trapphus - Målning

2017-2018 ● Ventilation - OVK
Källare - Målning

2020 ● Ytterbelysning - Entré
Miljöstugan - Renovering
Soppanteringen - Nya
Kamerabevakning - Bevakning
Ytterbelysning - Parkering
Undercentralen - Underhåll

2021 ● Garagen - Underhåll
Entré - Underhåll
El - Underhåll
Gästlägenheten - Underhåll

2022 ● Laddstolpar - Laddstolpar för bilar
Naturlig ängsmark - Gräsmattan ska inte trimmas på vissa ytor.

Planerade underhåll

2023-2024 ● Fönsterbyte

Övrig verksamhetsinformation

Återställning av entre och lgh efter explosion Nickelgränd 6.
Städdagar en på våren samt en på hösten.
Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt Nickelgränd 8.
Ny belysningsarmatur.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring av lånevillkor.
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-11-01 med 5 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 942 528	6 491 894	6 433 854	6 408 485
Resultat efter fin. poster	-10 414 585	-1 772 624	-1 527 640	-3 705 156
Soliditet (%)	62	65	65	65
Yttre fond	2 147 156	1 833 903	1 427 802	726 802
Taxeringsvärde	177 098 000	177 098 000	135 434 000	135 434 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	598	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 569	5 603	6 132	6 164
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 621	4 649	4 892	4 917
Sparande per kvm totalyta, kr	-48	34	51	-19
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	19	18	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	159	167	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	30	30	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	208	215	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,31	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Högre kostnader

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	90 044 896	-	-	90 044 896
Upplåtelseavgifter	29 254 184	-	-	29 254 184
Fond, yttre underhåll	1 833 903	-388 747	702 000	2 147 156
Balanserat resultat	-29 914 390	-1 383 877	-702 000	-32 000 267
Årets resultat	-1 772 624	1 772 624	-10 414 585	-10 414 585
Eget kapital	89 445 969	0	-10 414 585	79 031 383

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 298 267
Årets resultat	-10 414 585
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-702 000
Totalt	-42 414 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 147 156
Balanseras i ny räkning	-40 267 696

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 942 528	6 491 967
Övriga rörelseintäkter	3	100 463	13 442
Summa rörelseintäkter		7 042 991	6 505 409
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-13 931 198	-5 178 992
Övriga externa kostnader	9	-421 911	-461 329
Personalkostnader	10	-364 565	-365 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 774 836	-1 722 364
Summa rörelsekostnader		-16 492 511	-7 728 285
RÖRELSERESULTAT		-9 449 520	-1 222 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		353 985	96 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 319 050	-645 825
Summa finansiella poster		-965 065	-549 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-10 414 585	-1 772 624
ÅRETS RESULTAT		-10 414 585	-1 772 624

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	117 908 665	119 637 744
Maskiner och inventarier	13	88 673	134 430
Summa materiella anläggningstillgångar		117 997 338	119 772 174
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 997 338	119 772 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 251	77 521
Övriga fordringar	14	1 744 245	3 516 991
Summa kortfristiga fordringar		1 765 496	3 594 512
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 142 708	13 808 927
Summa kassa och bank		8 142 708	13 808 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 908 204	17 403 439
SUMMA TILLGÅNGAR		127 905 542	137 175 613

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 299 080	119 299 080
Fond för yttre underhåll		2 147 156	1 833 903
Summa bundet eget kapital		121 446 236	121 132 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 000 267	-29 914 390
Årets resultat		-10 414 585	-1 772 624
Summa fritt eget kapital		-42 414 853	-31 687 014
SUMMA EGET KAPITAL		79 031 383	89 445 969
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	32 706 858	13 000 000
Summa långfristiga skulder		32 706 858	13 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 283 909	33 274 676
Övriga kortfristiga skulder		159 078	159 078
Leverantörsskulder		1 672 726	316 242
Skatteskulder		413 164	381 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	638 424	597 814
Summa kortfristiga skulder		16 167 301	34 729 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 905 542	137 175 613

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-9 449 520	-1 222 876
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 774 836	1 722 364
	-7 674 684	499 488
Erhållen ränta	353 985	96 077
Erlagd ränta	-1 324 966	-639 909
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 645 665	-44 344
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 048	-59 983
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 434 339	-17 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 271 374	-121 468
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-859 404
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-859 404
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 600 000
Amortering av lån	-283 909	-262 263
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-283 909	2 337 737
ÅRETS KASSAFLÖDE	-7 555 283	1 356 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	17 116 759	15 759 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 561 476	17 116 759

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svavlet 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 - 6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 770 542	4 475 929
Hysesintäkter bostäder	1 388 127	1 349 992
Hysesintäkter lokaler	68 336	61 644
Hysesintäkter lokaler, moms	75 540	55 572
Hysesintäkter garage	418 303	304 657
Hysesintäkter garage, moms	8 127	6 444
Hysesintäkter p-plats	7 080	18 567
Bredband	189 050	186 250
Påminnelseavgift	1 200	0
Dröjsmålsränta	109	0
Pantsättningsavgift	9 282	23 184
Överlåtelseavgift	6 355	0
Andrahandsuthyrning	478	9 656
Öres- och kronutjämning	-2	73
Summa	6 942 528	6 491 967

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	39 324	0
Övriga intäkter	61 139	13 442
Summa	100 463	13 442

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	84 738	79 567
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	27 531
Fastighetsskötsel gård enl avtal	241 837	223 899
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	19 355	68 468
Larm och bevakning	1 703	0
Städning enligt avtal	267 632	160 961
Städning utöver avtal	6 525	30 802
Hissbesiktning	8 058	7 257
Brandskydd	70 046	0
Bevakning	14 033	40 549
Gårdkostnader	0	329
Gemensamma utrymmen	0	13 012
Sophantering	0	7 255
Snöröjning/sandning	130 698	116 019
Serviceavtal	93 819	60 121
Mattvätt/Hyrmattor	30 762	23 437
Förbrukningsmaterial	1 048	70
Summa	970 256	859 275

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	37 673	0
Hyseslägenheter	1 312	37 644
Bostadsrättslägenheter	58 401	0
Hyseslokaler	0	14 524
Tvättstuga	119 412	74 133
Trapphus/port/entr	60 794	37 760
Dörrar och lås/porttele	61 442	12 151
VVS	15 896	39 107
Värmeanläggning/undercentral	11 419	55 449
Ventilation	6 113	0
Elinstallationer	77 719	119 049
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 523	2 727
Hissar	105 350	117 996
Fönster	7 710	0
Balkonger/altaner	0	6 536
Mark/gård/utemiljö	3 846	1 243
Vattenskada	48 076	0
Skador/klotter/skadegörelse	487 896	5 089
Summa	1 109 581	523 406

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	138 166
Elinstallationer	90 703	250 581
Fasader	108 153	0
Fönster	7 961 090	0
Summa	8 159 946	388 747

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	257 413	187 378
Uppvärmning	1 670 434	1 578 549
Vatten	380 778	301 189
Sophämtning/renhållning	177 256	182 120
Grovsopor	18 509	12 767
Summa	2 504 391	2 262 002

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	234 245	202 809
Markhyra/vägavgift/avgälder	3 182	2 981
Tomträttsavgäld	516 700	516 700
Kabel-TV	36 213	32 992
Bredband	186 148	187 452
Fastighetsskatt	210 537	202 627
Summa	1 187 025	1 145 562

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	5 499
Tele- och datakommunikation	9 181	6 608
Juridiska åtgärder	104 299	78 306
Inkassokostnader	1 946	1 014
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	34 493	2 362
Revisionsarvoden extern revisor	20 501	21 992
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	36 233	18 939
Förvaltningsarvode enl avtal	130 588	126 953
Överlåtelsekostnad	9 191	0
Pantsättningskostnad	10 244	0
Korttidsinventarier	34 104	0
Administration	14 143	48 265
Konsultkostnader	7 516	145 450
Föreningsavgifter	8 486	5 141
Summa	421 911	461 329

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	284 760	284 760
Arbetsgivaravgifter	79 805	80 841
Summa	364 565	365 601

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 319 014	644 206
Dröjsmålsränta	36	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 587
Övriga räntekostnader	0	32
Summa	1 319 050	645 825

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 664 176	135 804 766
Årets inköp	0	859 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	136 664 176	136 664 176
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 026 431	-15 349 828
Årets avskrivning	-1 729 080	-1 676 603
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 755 511	-17 026 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 908 665	119 637 745
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 268 000	109 268 000
Taxeringsvärde mark	67 830 000	67 830 000
Summa	177 098 000	177 098 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 299 690	1 299 690
Utgående anskaffningsvärde	1 299 690	1 299 690
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 165 261	-1 119 494
Avskrivningar	-45 756	-45 766
Utgående avskrivning	-1 211 017	-1 165 261
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	88 673	134 429

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	290 769	202 872
Momsavräkning	33 084	4 663
Klientmedel	0	2 253 497
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 624	1 624
Transaktionskonto	1 401 723	0
Borgo räntekonto	17 046	1 054 335
Summa	1 744 245	3 516 991

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2026-05-19	3,71 %	12 283 206	12 381 431
SBAB	2027-05-19	3,67 %	12 257 409	12 357 600
SBAB	2025-05-19	3,97 %	8 450 152	8 535 645
SBAB	2024-05-10	1,40 %	13 000 000	13 000 000
Summa			45 990 767	46 274 676
Varav kortfristig del			13 283 909	33 274 676

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 571 222 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	5 916
Uppl kostnad arvoden	13 560	13 560
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 261	4 261
Förutbet hyror/avgifter	620 603	577 037
	0	-2 959
Summa	638 424	597 814

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Aristoula Gartziou
Styrelseledamot

Goran Jandric
Ordförande

Marielle Erixon
Styrelseledamot

Marko Rouvinen
Ordförande

Mette Juulsgaard Jeppesen
Styrelseledamot

Michel Mohamedaly
Styrelseledamot

Stefan Zweiniger
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Laila Hammare
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 07:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 09:17

DOCUMENT ID:

B1Wae5BiMA

ENVELOPE ID:

Skplcrjz0-B1Wae5BiMA

DOCUMENT NAME:

Brf Svavlet 4, 769621-1445 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GORAN JANDRIC goranjandric@me.com	Signed Authenticated	10.05.2024 09:35 10.05.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/20) IP: 85.8.39.109
2. STEFAN ZWEINIGER stefan@svavlet4.se	Signed Authenticated	10.05.2024 11:11 10.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/30) IP: 83.209.245.41
3. MARKO ROUVINEN tapani.sweden@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 11:16 10.05.2024 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/15) IP: 85.8.39.87
4. Aristoula Gartziou toula.gartziou63@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 11:46 10.05.2024 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/15) IP: 85.8.47.35
5. Michel Mohamedaly mohamedaly.michel@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2024 08:59 10.05.2024 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/13) IP: 94.234.100.160
6. METTE JUULSGAARD JEPPESEN mette.j.jepesen@svavlet4.se	Signed Authenticated	13.05.2024 09:20 10.05.2024 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/28) IP: 62.119.80.89
7. MARIELLE ERIXON marielle.svavlet4@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 20:42 13.05.2024 20:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/26) IP: 83.209.245.90
8. Laila Astrid Rebecca Hammare laila.hammare@ekonomigruppen.se	Signed Authenticated	14.05.2024 07:41 14.05.2024 07:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/22) IP: 194.0.65.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Laila Hammare
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 07:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 10.05.2024 09:17

DOCUMENT ID:

B1mplqrsfC

ENVELOPE ID:

Hyg6e5HjGA-B1mplqrsfC

DOCUMENT NAME:

Brf Svavlet 4 230101-231231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Laila Astrid Rebecca Hammare	Signed	14.05.2024 07:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/08/22)
laila.hammare@ekonomigruppen.se	Authenticated	14.05.2024 07:42	Low	IP: 194.0.65.53

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed