



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svavlet 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 19

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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 9953 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marko Rouvinen	Ordförande
Goran Jandric	Kassör
Aristoula Gartziou	Styrelseledamot
Marielle Erixon	Styrelseledamot
Mette Juulsgaard Jeppesen	Vice Ordförande
Stefan Zweiniger	Sekreterare
Ted Herngren	Styrelseledamot
Tove Pedersen	Suppleant

Valberedning

Antoni Zielinski

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Laila Astrid Rebecca Hammare Revisor Ekonomigruppen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2017 | ● Trapphus - Målning
Entré - Nya dörrar |
| 2017-2018 | ● Ventilation - OVK
Källare - Målning |
| 2020 | ● Ytterbelysning - Parkering
Undercentralen - Underhåll
Kamerabevakning - Bevakning
Sofhanteringen - Nya
Miljöstugan - Renovering
Ytterbelysning - Entré |
| 2021 | ● Garagen - Underhåll
Entré - Underhåll
EI - Underhåll
Gästlägenheten - Underhåll |
| 2022 | ● Laddstolpar - Laddstolpar för bilar
Naturlig ängsmark - Gräsmattan ska inte trimmas på vissa ytor. |

Planerade underhåll

- | | |
|------------------|---------------|
| 2023-2025 | ● Fönsterbyte |
|------------------|---------------|

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det huvudsakligen utförts årligt underhåll av fastigheter och utemiljö, i enlighet med fastställd underhållsplan. Aktiviteterna har syftat till att bibehålla fastigheternas skick och funktionalitet, samt att säkerställa en trivsamt utemiljö. Som en del av gemenskapens engagemang har även två städdagar genomförts, vilket bidragit till skötseln av de gemensamma ytorna. underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 503 989	6 942 528	6 491 894	6 433 854
Resultat efter fin. poster	-2 941 923	-10 414 585	-1 772 624	-1 527 640
Soliditet (%)	62	62	65	65
Yttre fond	702 000	2 147 156	1 833 903	1 427 802
Taxeringsvärde	177 098 000	177 098 000	177 098 000	135 434 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	598	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,2	70,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 477	5 569	5 603	6 132
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 586	4 621	4 649	4 892
Sparande per kvm totalyta, kr	22	-48	34	51
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	26	19	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	206	168	159	167
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	38	30	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	283	232	208	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	2,86	-	-
Räntekänslighet (%)	8,53	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.

Upplysning vid förlust

Resultatet har påverkats negativt av ökade löpande driftskostnader samt stigande räntekostnader, vilka inte fullt ut täckts av avgiftsintäkterna under räkenskapsåret. Styrelsen avser därför att besluta om en justering av månadsavgifterna för att bättre möta de faktiska kostnadsnivåerna och det långsiktiga underhållsbehovet. Vidare kommer en förstärkt budgetdisciplin och noggrannare ekonomisk uppföljning att tillämpas under kommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	90 044 896	-	828 400	90 873 296
Upplåtelseavgifter	29 254 184	-	1 311 600	30 565 784
Fond, yttre underhåll	2 147 156	-2 147 156	702 000	702 000
Balanserat resultat	-32 000 267	-8 267 429	-702 000	-40 969 697
Årets resultat	-10 414 585	10 414 585	-2 941 923	-2 941 923
Eget kapital	79 031 383	0	-801 923	78 229 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-40 267 696
Årets resultat	-2 941 923
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-702 000
Totalt	-43 911 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-43 911 620

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 503 989	6 942 528
Övriga rörelseintäkter	3	698 414	100 463
Summa rörelseintäkter		8 202 403	7 042 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 701 443	-13 931 198
Övriga externa kostnader	9	-402 353	-421 911
Personalkostnader	10	-403 898	-364 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 157 865	-1 774 836
Summa rörelsekostnader		-9 665 560	-16 492 511
RÖRELSERESULTAT		-1 463 157	-9 449 520
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		176 767	353 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 655 533	-1 319 050
Summa finansiella poster		-1 478 766	-965 065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 941 923	-10 414 585
ÅRETS RESULTAT		-2 941 923	-10 414 585

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	118 200 040	117 908 665
Maskiner och inventarier	13	886 058	88 673
Summa materiella anläggningstillgångar		119 086 098	117 997 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 086 098	117 997 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 609	21 251
Övriga fordringar	14	1 961 538	1 744 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	453 037	0
Summa kortfristiga fordringar		2 439 184	1 765 496
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 301 690	8 142 708
Summa kassa och bank		4 301 690	8 142 708
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 740 874	9 908 204
SUMMA TILLGÅNGAR		125 826 971	127 905 542

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 439 080	119 299 080
Fond för yttre underhåll		702 000	2 147 156
Summa bundet eget kapital		122 141 080	121 446 236
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-40 969 697	-32 000 267
Årets resultat		-2 941 923	-10 414 585
Summa ansamlad förlust		-43 911 620	-42 414 853
SUMMA EGET KAPITAL		78 229 460	79 031 383
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 041 027	32 706 858
Summa långfristiga skulder		37 041 027	32 706 858
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 607 394	13 283 909
Leverantörsskulder		289 465	1 672 726
Skatteskulder		428 557	413 164
Övriga kortfristiga skulder		130 284	159 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 100 784	638 424
Summa kortfristiga skulder		10 556 484	16 167 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 826 971	127 905 542

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 463 157	-9 449 520
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 157 865	1 774 836
	1 694 707	-7 674 684
Erhållen ränta	176 767	353 985
Erlagd ränta	-1 655 533	-1 324 966
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	215 941	-8 645 665
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-466 670	-60 048
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-934 301	1 434 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 185 030	-7 271 374
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 246 625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 246 625	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 140 000	0
Amortering av lån	-342 346	-283 909
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 797 654	-283 909
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 634 001	-7 555 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 561 476	17 116 759
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 927 476	9 561 476

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svavlet 4 har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01.

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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,15 - 86,24 %
Installationer	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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 157 998	4 770 542
Hysesintäkter bostäder	1 378 953	1 388 127
Hysesintäkter lokaler	72 788	68 336
Hysesintäkter lokaler, moms	75 808	75 540
Hysesintäkter garage	427 230	418 303
Hysesintäkter garage, moms	8 280	8 127
Hysesintäkter p-plats	0	7 080
Bredband	189 000	189 050
Gemensamhetslokal	68 206	0
Påminnelseavgift	1 740	1 200
Dröjsmålsränta	220	109
Pantsättningsavgift	10 839	9 282
Överlåtelseavgift	9 911	6 355
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	1 274	0
Andrahandsuthyrning	9 799	478
Övriga fakturerade kostnader moms	98	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	91 797	0
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	7 503 989	6 942 528

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	39 324
Övriga intäkter	1 974	61 139
Försäkringsersättning	696 440	0
Summa	698 414	100 463

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	100 869	84 738
Fastighetsskötsel gård enl avtal	289 326	241 837
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	19 355
Larm och bevakning	0	1 703
Städning enligt avtal	227 538	267 632
Städning utöver avtal	1 897	6 525
Besiktningar	2 691	0
Hissbesiktning	6 838	8 058
Brandskydd	2 463	70 046
Bevakning	8 311	14 033
Gårdkostnader	3 997	0
Gemensamma utrymmen	5 672	0
Sophantering	17 779	0
Snöröjning/sandning	71 138	130 698
Serviceavtal	88 584	93 819
Mattvätt/Hyrmattor	29 648	30 762
Förbrukningsmaterial	1 890	1 048
Summa	858 641	970 256

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	37 673
Hyreslägenheter	28 452	1 312
Bostadsrättslägenheter	27 473	58 401
Tvättstuga	81 665	119 412
Trapphus/port/entr	8 784	60 794
Dörrar och lås/porttele	23 609	61 442
VVS	39 954	15 896
Värmeanläggning/undercentral	10 424	11 419
Ventilation	9 583	6 113
Elinstallationer	43 258	77 719
Tele/TV/bredband/porttelefon	27 323	6 523
Hissar	253 652	105 350
Fönster	15 119	7 710
Mark/gård/utemiljö	0	3 846
Vattenskada	318 360	48 076
Skador/klotter/skadegörelse	38 979	487 896
Summa	926 635	1 109 581

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	0	90 703
Fasader	0	108 153
Fönster	0	7 961 090
Summa	0	8 159 946

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	306 880	257 413
Uppvärmning	2 045 537	1 670 434
Vatten	462 390	380 778
Sophämtning/renhållning	216 995	177 256
Grovsopor	15 337	18 509
Summa	3 047 138	2 504 391

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	74 079	234 245
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	3 182
Tomträttsavgäld	387 525	516 700
Kabel-TV	28 562	36 213
Bredband	163 694	186 148
Fastighetsskatt	215 170	210 537
Summa	869 030	1 187 025

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 868	987
Tele- och datakommunikation	9 846	9 181
Juridiska åtgärder	21 725	104 299
Inkassokostnader	9 453	1 946
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	34 493
Revisionsarvoden extern revisor	20 590	20 501
Fritids och trivselkostnader	381	0
Föreningskostnader	44 153	36 233
Förvaltningsarvode enl avtal	136 590	130 588
Överlåtelsekostnad	14 039	9 191
Pantsättningskostnad	15 475	10 244
Korttidsinventarier	3 485	34 104
Administration	61 669	14 143
Konsultkostnader	53 616	7 516
Föreningsavgifter	8 463	8 486
Summa	402 353	421 911

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	315 150	284 760
Arbetsgivaravgifter	88 748	79 805
Summa	403 898	364 565

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 654 999	1 319 014
Dröjsmålsränta	3	36
Kostnadsränta skatter och avgifter	531	0
Summa	1 655 533	1 319 050

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 664 176	136 664 176
Årets inköp	4 246 625	0
Omklassificering	-859 405	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 051 396	136 664 176
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 755 511	-17 026 431
Årets avskrivning	-3 157 859	-1 729 080
Omklassificering	62 014	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 851 356	-18 755 511
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	118 200 040	117 908 665
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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 299 690	1 299 690
Omklassificering	859 405	0
Utgående anskaffningsvärde	2 159 094	1 299 690
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 211 017	-1 165 261
Avskrivningar	-5	-45 756
Omklassificering	-62 014	0
Utgående avskrivning	-1 273 037	-1 211 017
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	886 058	88 673

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	335 752	290 769
Momsavräkning	0	33 084
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 624
Transaktionskonto	913 618	1 401 723
Borgo räntekonto	712 168	17 046
Summa	1 961 538	1 744 245

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	68 713	0
Förutbet försäkr premier	222 242	0
Förutbet kabel-TV	9 670	0
Förutbet tomträtt	129 175	0
Förutbet bredband	23 237	0
Summa	453 037	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-05-19	3,71 %	12 176 879	12 283 206
SBAB	2027-05-19	3,67 %	12 148 954	12 257 409
SBAB	2025-05-19	3,97 %	8 357 600	8 450 152
SBAB	2026-11-09	2,76 %	12 964 988	13 000 000
Summa			45 648 421	45 990 767
Varav kortfristig del			8 607 394	13 283 909

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 936 691 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	27 036	0
Uppl kostnad Värme	230 131	0
Uppl kostn vatten	39 647	0
Uppl kostnad Sophämtning	121 390	0
Uppl kostnad arvoden	43 951	13 560
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 809	4 261
Förutbet hyror/avgifter	624 820	620 603
Summa	1 100 784	638 424

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	65 000 000	65 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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
Kassör

Marielle Erixon
Styrelseledamot

Marko Rouvinen
Ordförande

Mette Juulsgaard Jeppesen
Vice ordförande

Stefan Zweiniger
Sekreterare

Ted Herngren
Styrelseledamot

Tove Pedersen
Supleant

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

Laila Astrid Rebecca Hammare
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 10:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 08:36

DOCUMENT ID:

Byru_Gmiegg

ENVELOPE ID:

rJgduMQiexx-Byru_Gmiegg

DOCUMENT NAME:

Brf Svavlet 4, 769621-1445 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARKO ROUVINEN tapani.sweden@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:03 09.05.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 85.8.39.87
2. STEFAN ZWEINIGER stefan@svavlet4.se	Signed Authenticated	09.05.2025 10:58 09.05.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.209.245.41
3. Aristoula Gartziou toula15sep@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 11:03 09.05.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.106
4. GORAN JANDRIC goranjandric@me.com	Signed Authenticated	09.05.2025 11:23 09.05.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.170
5. MARIELLE SABINA ERIXON marielle.erixon.me@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 19:07 09.05.2025 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 85.8.39.122
6. TED HERNGREN ted.herngren@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 14:02 12.05.2025 06:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.209.245.82
7. TOVE PEDERSEN pedersentove67@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 08:07 11.05.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.209.245.42
8. METTE JUULSGAARD JEPPESEN mette.j.jepesen@svavlet4.se	Signed Authenticated	14.05.2025 10:13 09.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.80.89
9. Laila Astrid Rebecca Hammare laila.hammare@ekonomigruppen.se	Signed Authenticated	14.05.2025 10:16 14.05.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 194.0.65.53

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
* 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

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 2024.

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 2024-12-31 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 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 2024 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:

14.05.2025 10:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 08:36

DOCUMENT ID:

S1QO_GQilee

ENVELOPE ID:

ByZudG7olxl-S1QO_GQilee

DOCUMENT NAME:

Brf Svavlet 4 240101-241231 Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Laila Astrid Rebecca Hammare	 Signed	14.05.2025 10:22	eID	Swedish BankID
laila.hammare@ekonomigruppen.se	Authenticated	14.05.2025 10:22	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