



# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Svavlet 4



# 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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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 2022.

---

## 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 2022 och 2052.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 Rouvinen	Ordförande
Mette Juulsgaard Jeppesen	Vice ordförande
Stefan Zweiniger	Sekreterare
Goran Jandric	Kassör
Mariella Erixon	Ledamot
Aristoula Gartziou	Ledamot
Tove Pedersen	Ledamot
Andres Jorquera	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Laila Hammare	Ordinarie Extern	Ekonomigruppen AB
---------------	------------------	-------------------

### Valberedning

Gabriela Imreh  
Scarlet Roa Brynildsen Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svavlet 4	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector FÖRSÄKRING AB.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

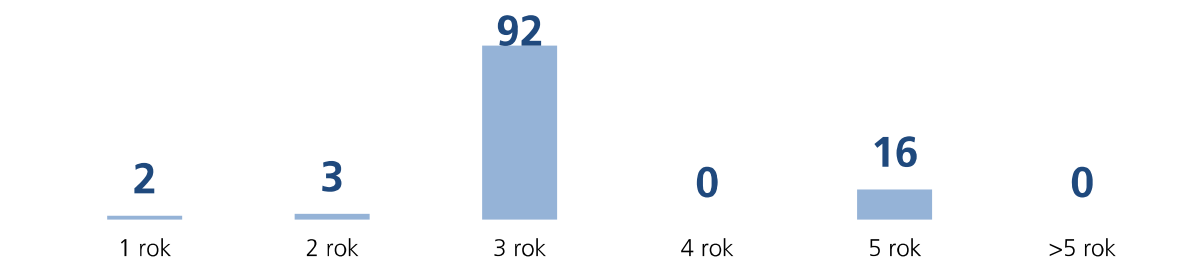
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1958.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 513 m<sup>2</sup>, varav 9 392 m<sup>2</sup> utgör boyta 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>	2022-12-31
Rehnfeldt Björn	20 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Vakant	20 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Vakant	20 m <sup>2</sup>	2022-12-31
M&C Effektiv Bygg AB	20 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Net4mobility Hb	1 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Telia Sverige AB	14 m <sup>2</sup>	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningenslokal	Nickelgränd 4
Gästlägenheten	Nickelgränd 8
Områdeskontoret	Nickelgränd 8

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar	2022	Laddstolpar för bilar
Naturlig ängsmark	2022	Gräsmattan ska inte trimmas på vissa ytor.
Entré	2021	Underhåll
Garagen	2021	Underhåll
Gästlägenheten	2021	Underhåll
El	2021	Underhåll
Ytterbelysning	2020	Parkering
Undercentralen	2020	Underhåll
Miljöstugan	2020	Renovering
Ytterbelysning	2020	Entré
Kamerabevakning	2020	Bevakning
Sophanteringen	2020	Nya
Entré	2017	Nya dörrar
Ventilation	2017 - 2018	OVK
Trapphus	2017	Målning
Källare	2017 - 2018	Målning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hyresrätter	2019	Underhåll
Fönster	2023	Nya fönster

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Vår förvaltare
Collin AB	Snöröjning
Söder Kyl	Tvättstugan & Rcard
Städboys AB	Städning
KMB Trädgård	Trädgård
K&B Förvaltning AB	Tekniskförvaltning
ITK	Hissar
Bredband2	Fiber
ComHem	Tv & Bredband
Protector FÖRSÄKRING AB	Försäkring
Anticimex	Skadedjur
LL bolagen	Klottersanering
Avarn	Trygghetsskapande åtgärder
Veoila	Återvinning
Exergi	Värme
Fortum	El

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmantra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

### Föreningens ekonomi

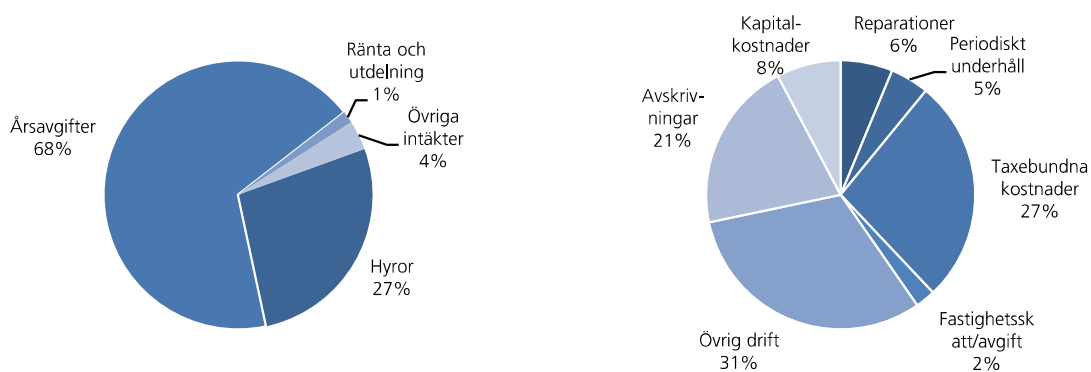
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>15 759 896</b>	<b>16 184 628</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 505 409	6 453 437
Finansiella intäkter	96 077	41 074
Medlemsinsatser	2 600 000	0
	<b>9 201 487</b>	<b>6 494 511</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 005 921	5 793 324
Finansiella kostnader	645 825	502 364
Ökning av materiella anläggningstillgångar	859 405	0
Ökning av kortfristiga fordringar	59 983	172 190
Minskning av långfristiga skulder	262 263	242 263
Minskning av kortfristiga skulder	11 226	209 102
	<b>7 844 623</b>	<b>6 919 243</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>17 116 759</b>	<b>15 759 896</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 356 864</b>	<b>-424 732</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av laddstolpar, ChargeNode.

Ny entreprenör: Städboys AB.

Stamspolning av alla stammar.

Städdag på våren och hösten.

Belysningsarmatur

Brandsäkerhets utrustning

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 97 st

Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	590	578	577	571
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	763	784	786	815
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 098	6 132	6 164	6 830
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	18	16	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	166	167	143	148
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	30	28	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	68	53	63	62
Soliditet (%)	65	65	65	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 773	-1 528	-3 705	-1 615
Nettoomsättning (tkr)	6 492	6 434	6 408	6 416

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	90 044 896	828 400	0	89 216 496
Upplåtelseavgifter	29 254 184	1 771 600	0	27 482 584
Fond för yttre underhåll	1 833 903	701 000	-294 899	1 427 802
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>121 132 983</b>	<b>3 301 000</b>	<b>-294 899</b>	<b>118 126 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-29 914 390	-701 000	-1 232 741	-27 980 649
Årets resultat	-1 772 624	-1 772 624	1 527 640	-1 527 640
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-31 687 014</b>	<b>-2 473 624</b>	<b>294 899</b>	<b>-29 508 289</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>89 445 969</b>	<b>827 376</b>	<b>0</b>	<b>88 618 592</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 772 624
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-29 213 390
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-701 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-31 687 014</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	388 747
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-31 298 267</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	6 491 967	6 433 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 442	19 582
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 505 409</b>	<b>6 453 437</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-5 178 992	-5 228 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-461 329	-216 957
Personalkostnader	Not 6	-365 601	-348 356
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 722 364	-1 726 463
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 728 285</b>	<b>-7 519 787</b>

**RÖRELSERESULTAT****-1 222 876**      **-1 066 351****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 077	41 074
Räntekostnader och liknande resultatposter		-645 825	-502 364
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-549 748</b>	<b>-461 289</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-1 772 624**      **-1 527 640****ÅRETS RESULTAT****-1 772 624**      **-1 527 640**

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	119 637 744	120 454 938
Inventarier Not 9	134 430	180 195
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>119 772 174</b>	<b>120 635 133</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>119 772 174</b>	<b>120 635 133</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	77 521	36 765
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 516 991	2 232 401
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 594 512</b>	<b>2 269 166</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	13 808 927	13 717 426
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>13 808 927</b>	<b>13 717 426</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 403 439</b>	<b>15 986 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>137 175 613</b>	<b>136 621 726</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		119 299 080	116 699 080
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 833 903	1 427 802
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>121 132 983</b>	<b>118 126 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-29 914 390	-27 980 649
Årets resultat		-1 772 624	-1 527 640
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-31 687 014</b>	<b>-29 508 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>89 445 969</b>	<b>88 618 592</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 000 000	25 360 336
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 000 000</b>	<b>25 360 336</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 274 676	21 176 603
Leverantörsskulder		316 242	374 543
Skatteskulder		381 834	355 024
Övriga skulder		159 078	159 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	597 814	577 549
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 729 644</b>	<b>22 642 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>137 175 613</b>	<b>136 621 726</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	1,2%	1,2%
Installationer	10%	10-20%
Laddstolpar	15 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 475 929	4 387 684
Hyror bostäder	1 349 992	1 392 915
Hyror lokaler momspliktiga	55 572	55 635
Hyror lokaler	61 644	59 959
Hyror garage/parkering moms	6 444	6 444
Hyror garage/parkering	305 731	312 006
Hyror parkering	18 567	18 000
Hyror garage	-1 074	0
Bredbandsintäkter	186 250	183 600
Överlåtelse/pantsättning	23 184	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 656	17 451
Öresutjämning	73	160
	<b>6 491 967</b>	<b>6 433 854</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	13 442	19 582
	<b>13 442</b>	<b>19 582</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 567	67 059
	Fastighetsskötsel beställning	27 531	154 846
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	223 899	185 133
	Fastighetsskötsel gård beställning	68 468	13 289
	Snöröjning/sandning	116 019	114 415
	Städning entreprenad	160 961	99 759
	Städning enligt beställning	30 802	0
	Mattvätt/Hyrmattor	23 437	20 878
	Hissbesiktning	7 257	7 071
	Bevakning	40 549	22 682
	Gemensamma utrymmen	2 556	12 534
	Sophantering	7 255	0
	Gård	329	11 009
	Serviceavtal	60 121	56 958
	Förbrukningsmateriel	70	23 467
	Teleport/hissanläggning	10 455	13 941
	Störningsjour och larm	0	1 635
	Fordon	0	388
		<b>859 275</b>	<b>805 064</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	37 644	47 358
	Lokaler	14 524	0
	Gemensamma utrymmen	0	27 011
	Tvättstuga	74 133	67 178
	Sophantering/återvinning	0	27 569
	Entré/trapphus	37 760	14 871
	Lås	12 151	7 763
	VVS	39 107	138 986
	Värmeanläggning/undercentral	55 449	12 854
	Elinstallationer	119 049	53 605
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 727	14 968
	Hiss	117 996	237 107
	Fasad	0	20 551
	Fönster	0	33 021
	Balkonger/altaner	6 536	0
	Mark/gård/utemiljö	1 243	0
	Garage/parkering	0	1 236
	Skador/klotter/skadegörelse	5 089	55 342
	Vattenskada	0	16 923
		<b>523 406</b>	<b>776 343</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	161 575
	Tvättstuga	0	8 378
	Installationer	0	12 736
	VVS	138 166	0
	Elinstallationer	250 581	36 033
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	12 736
	Garage/parkering	0	63 441
		<b>388 747</b>	<b>294 899</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	187 378	174 613
	Värme	1 578 549	1 584 276
	Vatten	301 189	283 024
	Sophämtning/renhållning	182 120	181 595
	Grovsopor	12 767	16 121
		<b>2 262 002</b>	<b>2 239 629</b>

<b>Forts. not 4</b>		
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	202 809	195 749
Markhyra/väggavgift/avgäld	2 981	0
Tomträttsavgäld	516 700	516 700
Kabel-TV	32 992	31 491
Bredband	187 452	188 931
	<b>942 935</b>	<b>932 870</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>202 627</b>	<b>179 207</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>5 178 992</b>	<b>5 228 012</b>
<b>Not 5</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	5 499	2 814
Tele- och datakommunikation	6 608	6 121
Juridiska åtgärder	78 306	2 568
Inkassering avgift/hyra	1 014	3 686
Hysesförluster	2 362	0
Revisionsarvode extern revisor	21 992	21 061
Föreningskostnader	18 939	4 268
Styrelseomkostnader	800	700
Fritids- och trivselkostnader	0	1 598
Förvaltningsarvode	126 953	124 250
Förvaltningsarvoden övriga	0	621
Administration	48 265	13 258
Konsultarvode	145 450	30 998
Föreningsavgifter	5 141	5 013
	<b>461 329</b>	<b>216 957</b>
<b>Not 6</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	284 760	271 200
Sociala kostnader	80 841	77 156
	<b>365 601</b>	<b>348 356</b>
<b>Not 7</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	1 328 986	1 328 986
Förbättringar	347 612	351 711
Inventarier	45 765	45 765
	<b>1 722 364</b>	<b>1 726 463</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	135 804 766	135 804 766
	Nyanskaffningar	859 405	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>136 664 171</b>	<b>135 804 766</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-15 349 828	-13 669 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 676 599	-1 680 698
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-17 026 427</b>	<b>-15 349 828</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>119 637 744</b>	<b>120 454 938</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	109 268 000	76 604 000
	Taxeringsvärde mark	67 830 000	58 830 000
		<b>177 098 000</b>	<b>135 434 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	174 000 000	134 000 000
	Lokaler	3 098 000	1 434 000
		<b>177 098 000</b>	<b>135 434 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-1 119 494	-1 073 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 765	-45 766
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 165 259</b>	<b>-1 119 495</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>134 430</b>	<b>180 195</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	202 872	177 894
	Momsavräkning	4 663	1 642
	Klientmedel hos SBC	2 253 497	2 042 469
	Fordringar kreditfakturor	1 624	10 396
	Räntekonto hos SBC	1 054 335	0
		<b>3 516 991</b>	<b>2 232 401</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 427 802	726 802
	Reservering enligt stadgar	701 000	701 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-294 899	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 833 903</b>	<b>1 427 802</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	3,450 %	12 381 431	12 472 165	2023-09-14
	SBAB	1,130 %	12 357 600	12 450 152	2023-05-10
	SBAB	3,260 %	8 535 645	8 614 622	2023-05-22
	SBAB	1,400 %	13 000 000	13 000 000	2024-05-10
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 274 676</b>	<b>46 536 939</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-33 274 676	-21 176 603	
			<b>13 000 000</b>	<b>25 360 336</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 924 096 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	13 560	0
	Sociala avgifter	4 261	0
	Ränta	5 916	0
	Avgifter och hyror	574 078	577 549
		<b>597 815</b>	<b>577 549</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Fönsterreovering om bygglovat blir godkänd.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Marko Rouvinen  
Ordförande

Mette Juulsgaard Jeppesen  
Vice ordförande

Stefan Zweiniger  
Sekreterare

Goran Jandric  
Kassör

Mariella Erixon  
Ledamot

Aristoula Gartzou  
Ledamot

Tove Pedersen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed 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 2022 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 den 23 maj 2023

Laila Hammare  
Godkänd revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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