

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svavlet 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Marko Rouvinen	Ordförande	
Stefan Zweiniger	Vice ordförande	
Linnéa Vahlberg	Sekreterare	
Goran Jandric	Kassör	
Agneta Larsson	Kassör	Avgick 2016-10-26

Laila Hammare	Revisor
---------------	---------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Rolf Bengtsson	
Arne Lundgren	Sammanställande
John Lexin	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Svavlet 4	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt 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.

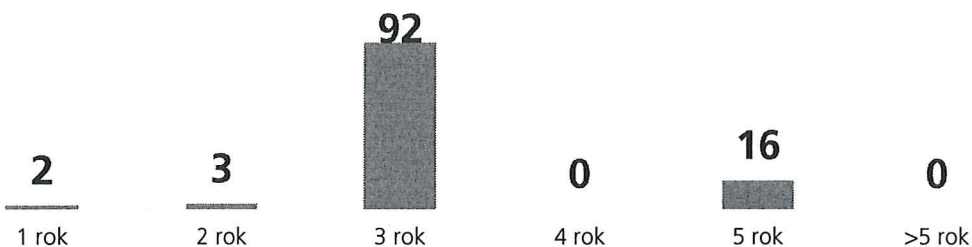
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 513 m², varav 9 392 m² utgör lägenhetsyta och 121 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 22 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Föreningen kommer att göra en omtaxering under 2017 eftersom det är 108 lgh enligt senaste taxeringen.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningenslokal
Gästlägenheten
Områdeskontoret

Kommentar

Nickelgränd 4
Nickelgränd 8
Nickelgränd 8

Teknisk status

Nedanstående underhåll har planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Inner- och ytterbelysning	2017	Garage
Ytterbelysning	2017	Entré
Trapphus	2017	Målning
Ventilation	2017	
Entré	2017	Nya dörrar
Källare	2017	Målning
Hyresrätter	2018	Underhåll
Golvslipning	2018	Trapphus

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Vår förvaltare
Collin AB	Snöröjning
NSF STÄD AB	Städning
Söder Kyl	Tvättstugan & Rcard

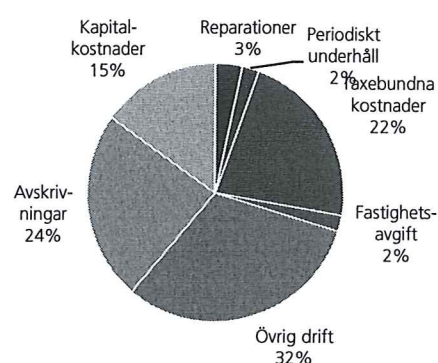
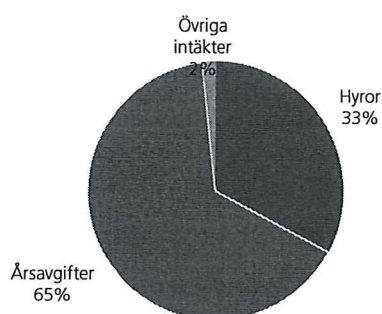
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 150 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 635 725	4 326 085
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 325 925	6 277 446
Finansiella intäkter	13 019	19 922
Minskning kortfristiga fordringar	278 998	13 331
Medlemsinsatser	4 059 002	9 530 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	36 021
	10 676 944	15 876 719
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 670 220	7 426 360
Finansiella kostnader	1 154 966	1 453 533
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 285 321	537 194
Minskning av långfristiga skulder	186 425	4 149 992
Minskning av kortfristiga skulder	251 537	0
	7 548 469	13 567 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 764 201	6 635 725
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 128 475	2 309 640

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten signature and initials in blue ink.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renoverat lokal i 8:an, omgjord till områdeskontor.
- Renoverat hyresrätt i 10:an som tillföll föreningen och gick ut till försäljning.
- Renoverat gamla områdeskontoret till en 2:a, ska ut till försäljning under 2017.
- Påbörjat renovering av källarna, ommålning och ny belysning.
- Två städdagar under året, med container.
- Anordnat en kräftska för de boende.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	546	527	510	466
Hyrer/m ² hyresrättsyta	908	865	872	927
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 916	6 872	7 695	7 790
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	121	122	119	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	23	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	143	174	197
Soliditet (%)	61	60	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 302	-4 392	-2 236	-1 273
Nettoomsättning (tkr)	6 315	6 274	6 123	5 913

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 9 392 m² bostäder och 121 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	84 496 796	948 300	0	83 548 496
Upplåtelseavgifter	15 187 284	3 110 702	0	12 076 582
Fond för yttre underhåll	722 802	701 000	-417 777	439 579
S:a bundet eget kapital	100 406 882	4 760 002	-417 777	96 064 657
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 339 230	-701 000	-3 974 688	-8 663 542
Årets resultat	-1 301 710	-1 301 710	4 392 465	-4 392 465
S:a ansamlad förlust	-14 640 939	-2 002 710	417 777	-13 056 007
S:a eget kapital	85 765 942	2 757 292	0	83 008 650

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "al" and "LU".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 301 710
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 056 007
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-701 000
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	417 777
summa balanserat resultat	-14 640 940

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-14 640 940**

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

BT
al
EVP

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 314 534	6 273 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 392	3 520
Summa rörelseintäkter		6 325 925	6 277 446
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 655 831	-6 390 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-729 023	-822 742
Personalkostnader	Not 6	-285 367	-213 196
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 815 468	-1 809 940
Summa rörelsekostnader		-6 485 688	-9 236 300
RÖRELSERESULTAT		-159 763	-2 958 854
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 019	19 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 154 966	-1 453 533
Summa finansiella poster		-1 141 947	-1 433 611
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 301 710	-4 392 465
ÅRETS RESULTAT		-1 301 710	-4 392 465

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "al", "P", "R", and "W".

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	128 899 981	129 702 109
Maskiner och inventarier	Not 9	953 932	681 951
Summa materiella anläggningstillgångar		129 853 913	130 384 060
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 853 913	130 384 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 963	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 457 872	27 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	291 932
Summa kortfristiga fordringar		7 472 835	319 178
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 331 545	2 323 217
SBC klientmedel i SHB		0	4 312 509
Summa kassa och bank		2 331 545	6 635 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 804 380	6 954 903
SUMMA TILLGÅNGAR		139 658 293	137 338 963

CU
al
3
A

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 684 080	95 625 078
Fond för yttre underhåll	Not 12	722 802	439 579
Summa bundet eget kapital		100 406 882	96 064 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 339 230	-8 663 542
Årets resultat		-1 301 710	-4 392 465
Summa fritt eget kapital		-14 640 939	-13 056 007
SUMMA EGET KAPITAL		85 765 942	83 008 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	52 293 080	52 488 954
Summa långfristiga skulder		52 293 080	52 488 954
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	195 856	186 407
Leverantörsskulder		189 693	250 460
Skatteskulder		301 678	295 540
Övriga skulder		427 920	374 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	484 124	734 141
Summa kortfristiga skulder		1 599 271	1 841 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 658 293	137 338 963

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	1,2%	1,3%
Installationer	10% - 20%	10% - 20%

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 144 837	4 037 233
Hyror bostäder	1 668 451	1 748 703
Hyresbortfall	-43 386	-91 802
Hyror lokaler momspliktiga	59 179	20 724
Hyror lokaler	63 529	74 484
Hyror garage/parkering moms	6 444	10 203
Hyror garage/parkering	316 112	325 043
Hyror parkering	2 060	0
Bredbandsintäkter	3 450	3 864
Övriga debiterade avgifter	56 944	69 558
Överlåtelse/pantsättning	34 414	75 830
Intäkter föreningverksamhet	2 460	0
Öresutjämning	41	86
	6 314 534	6 273 926

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	11 392	3 520
	11 392	3 520

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 400	87 346
	Fastighetsskötsel beställning	35 611	1 671
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 685	39 296
	Snöröjning/sandning	70 883	137 849
	Städning entreprenad	92 986	108 618
	Städning enligt beställning	4 292	11 512
	Mattvätt/Hyrmattor	13 363	0
	Myndighetstillsyn	19 874	35 154
	Bevakning	31 703	22 593
	Gård	1 194	0
	Serviceavtal	18 538	0
	Förbrukningsmateriel	6 888	3 160
	Teleport/hissanläggning	12 749	0
		419 166	447 198
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 626	659 867
	Hyreslägenheter	17 095	27 676
	Brf Lägenheter	4 309	0
	Lokaler	0	2 105 846
	Gemensamma utrymmen	14 826	15 128
	Tvättstuga	20 884	26 412
	Entré/trapphus	327	0
	Lås	38 149	57 213
	VVS	10 658	13 311
	Värmeanläggning/undercentral	456	4 368
	Ventilation	3 879	10 749
	Elinstallationer	62 078	27 526
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 420	0
	Bredband	16 995	0
	Hiss	48 983	24 426
	Mark/gård/utemiljö	399	2 539
	Skador/klotter/skadegörelse	14 776	7 136
		257 859	2 982 196
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	7 629
	Hyreslägenheter	25 858	53 014
	Gemensamma utrymmen	0	185 004
	VVS	92 620	0
	Hiss	16 329	21 796
	Mark/gård/utemiljö	23 653	150 334
		158 460	417 777
	Taxebundna kostnader		
	El	139 710	149 691
	Värme	1 149 258	1 238 048
	Vatten	281 170	228 785
	Sophämtning/renhållning	63 513	66 099
	Grovsopor	66 690	84 557
		1 700 341	1 767 179
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	296 653	77 135
	Tomträttsavgäld	544 790	435 832
	Kabel-TV	99 199	112 683
	Bredband	26 859	0
	Övriga fastighetskostnader	0	1 248
		967 500	626 898
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 504	149 174

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL", "LU", and "P".

TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 655 831	6 390 422
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	33 416	26 043
	Juridiska åtgärder	14 981	0
	Inkassering avgift/hyra	327	0
	Hysesförluster	2 548	0
	Förvaltning	84 867	165 545
	Revisionsarvode extern revisor	958	17 594
	Föreningskostnader	35 688	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 896	7 911
	Förvaltningsarvode	223 901	146 313
	Förvaltningsarvoden övriga	137 770	183 419
	Administration	29 569	7 972
	Korttidsinventarier	8 828	0
	Konsultarvode	119 464	43 504
	Föreningsavgifter	4 942	8 278
	Övriga driftskostnader	24 868	216 163
		729 023	822 742
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	216 000	162 000
	Kostnadsersättningar	1 500	1 800
	Sociala kostnader	67 867	49 396
		285 367	213 196
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 244 481	1 244 481
	Förbättringar	385 926	525 961
	Inventarier	185 061	39 498
		1 815 468	1 809 940

Handwritten signatures and initials: LU, AL, and others.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 976 487	134 976 487
	Nyanskaffningar	828 279	0
	Utgående anskaffningsvärde	135 804 766	134 976 487
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 274 378	-3 503 936
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 630 407	-1 770 442
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 904 785	-5 274 378
	Planenligt restvärde vid årets slut	128 899 981	129 702 109
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 128 000	65 269 000
	Taxeringsvärde mark	47 428 000	40 224 000
		115 556 000	105 493 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	104 000 000
	Lokaler	1 556 000	1 493 000
		115 556 000	105 493 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	842 648	305 453
	Nyanskaffningar	457 042	537 195
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 299 690	842 648
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-160 697	-121 199
	Årets avskrivningar enligt plan	-185 061	-39 498
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-345 758	-160 697
	Redovisat restvärde vid årets slut	953 932	681 951
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	24 897	24 698
	Momsavräkning	319	0
	Klientmedel hos SBC	7 432 656	0
	Fordringar	0	2 548
		7 457 872	27 246

LU al 3 R

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	TV/Bredband	0	16 435
	Försäkring	0	59 881
	Förvaltningsarvode	0	87 886
	Tomträttsavgäld	0	108 958
	Hisservice	0	16 329
	Övrigt	0	2 443
		0	291 932

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	439 579	441 436
	Reservering enligt stadgar	701 000	701 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-417 777	-702 857
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	722 802	439 579

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,910 %	12 832 022	12 888 391	2017-09-13
	SBAB	0,910 %	4 911 869	4 935 364	2017-09-13
	SBAB	2,290 %	12 817 217	12 874 715	2017-06-27
	SBAB	0,790 %	8 927 828	8 976 891	Rörlig ränta
	SBAB	4,140 %	13 000 000	13 000 000	2017-08-14
	Summa skulder till kreditinstitut		52 488 936	52 675 361	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-195 856	-186 407	
			52 293 080	52 488 954	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 509 656 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

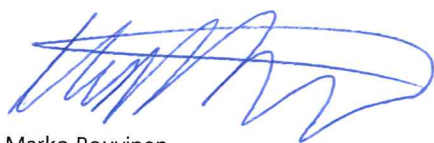
- Renovera en hyresrätt i 6:an som tillföll föreningen.
- Renovera hyresrätter, reparationer, målning och tapetsering.
- Underhåll av trapphus, målning och golvslipning.
- Nya portar installeras under sommaren.
- Tvättstugan renoveras under sommaren, kommer vara stängd dryga 2 veckor.
- Ventilations underhåll påbörjas efter sommaren, samt OVK.
- Ny trädgårdsfirma anlitas.
- Ny ytterbelysning kommer att installeras vid entréer.
- Ny inner- och ytterbelysning i garagen

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter o hyror	484 124	514 110
	Räntekostnader	0	3 305
	Revisionsarvode	0	20 000
	Fjärrvärme	0	174 887
	El	0	16 180
	Sophämtning	0	5 659
		484 124	734 141

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2017



Marko Rouvinen
Ordförande



Stefan Zweiniger
Vice ordförande



Linnéa Vahlberg
Sekreterare



Goran Jandric
Kassör



Agneta Larsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2017



Laila Hammare
Extern revisor

Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svavlet 4

Org.nr 769621-1445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svavlet 4 för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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



Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 23 maj 2017

Laila Hammare
Godkänd revisor