



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ernst Torulfsgatan 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 byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ernst Torulfsgatan 4

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Christian Olin	Ordförande
Kenneth Henriksson	Ledamot
Madelene Olsson	Ledamot
Ulrik Simson	Ledamot
Julia Wassberg	Ledamot

Robin Forsberg	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Robin Forsberg, Kenneth Henriksson, Christian Olin, Madelene Olsson, Ulrik Simson och Julia Wassberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sören Maxén	Ordinarie Extern	Gothia Revision
-------------	------------------	-----------------

Valberedning

Douglas Georgsson
Rasmus Hammarstrand

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kålltorp 97:2	2003	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

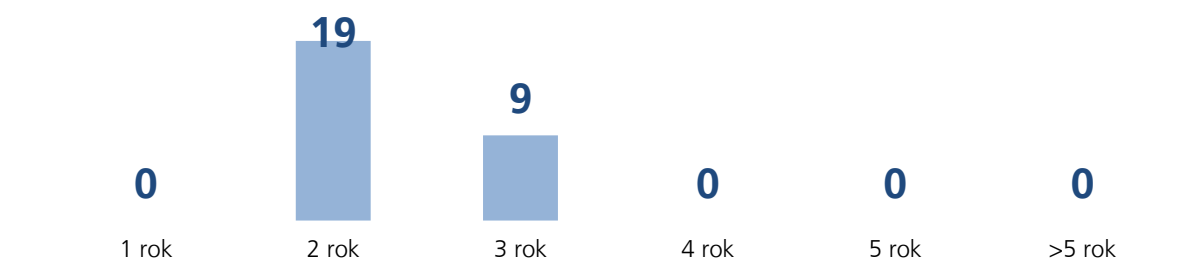
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 791 m², varav 1 791 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Uteplats
Tvättstuga
Cykelrum
Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dagvattenavrinning	2020	Installation dagvattenränna (Acudrain) & asfaltering vid garage södra gaveln
Trapphusrenovering	2020	Målning trapphus & byte lägenhetsdörrar. Installation postboxar
Tvättstugan; Målning	2020	Målning & underhåll tvättstugans tambur
Armaturer utbyte	2020	Nya LED armaturer entréer & källare
VVC pump utbyte	2019	VVC pump utbyte
Dagvattenrör spolning	2019	Dagvattenrör baksidan; spolning & filmning
Radiatorer; utbyte trasiga ventiler	2019	Radiatorer; utbyte trasiga ventiler+termostater
Armaturer utbyte	2018	Nya armaturer utanför garage & cykelrum samt vid förråd
Målning garagedörrar	2018	Målning garagedörrar
Garagedörrar renovering	2017	Renovering två garagedörrar
Fönstermålning	2017	Målning fönster öster + norr
OVK - Ventilationskontroll	2017	Rensning & kontroll ventilation
Parkeringsplatser	2017	Uppförande av fyra p-platser
Avloppsrör spolning	2017	Spolning & filmning avloppsrör
Tvättstugan; Torktumlare	2017	Ny torktumlare
Tvättstugan; Avfuktare	2016	Ny avfuktare
Fönsterbyte	2015	Väster+Söder+Etageplan Öster
Balkongbyggnation	2014	Balkonger väster + Altaner öster
Fiber installation	2013	Fiber installation i alla lgh
Porttelefonanläggning utbyte	2012	Ny porttelefonanläggning
Yttertak omläggning	2008	Nya pannor, papp & läkt
Fönstermålning	2006	Målning & renovering fönster
Frånluftsfläktar utbyte	2006	Utbyte samtliga frånluftsfläktar
Badrumsrenovering	2005	Nya ytskikt i samtliga badrum
Avloppsrör spolning	2005	Spolning & filmning avloppsrör
Tvättstugan; TM+avfuktare	2004	Nya tvättmaskiner & avfuktare
ROT renovering	1986	Avl.stammar, elledningar, fönster
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avfallshantering	2021-2022	Ny avfallsstation
Fasad	2021-2022	Åtgärder fasad, sockel och murar
Byte expansionskärl	2021-2022	
Översyn värmesystemets funktion	2021-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Digital-TV & Bredband via fiber	Telia
Ek. förvaltning & Lgh.förteckning	SBC

Övrig information

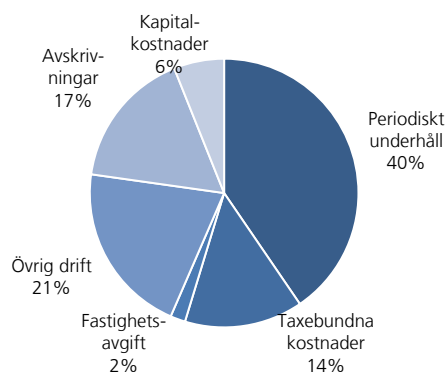
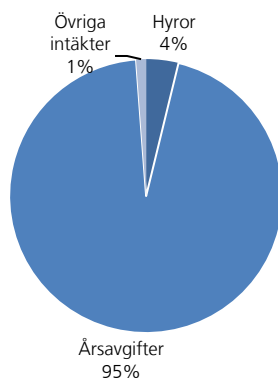
Föreningen har genomfört två städdagar - en vår och en höst.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 703 956	2 301 371
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 534 221	1 516 136
Finansiella intäkter	6	248
Minskning kortfristiga fordringar	16 295	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 880
	1 550 522	1 540 264
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 694 256	880 767
Finansiella kostnader	132 173	114 806
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 107
Minskning av långfristiga skulder	110 000	130 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 261	0
	1 939 690	1 137 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 314 788	2 703 956
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-389 168	402 584

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll 2020:

- Målning av trapphus och byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Installation av postboxar.
- Installation av dagvattenränna (Acudrain) och asfaltering vid garagen på fastighetens södra gavel.
- Nya LED armaturer i entréer och källare.
- Målning och underhåll i tvättstugans tambur.
- Översyn och förbättring av fastighetens skalskydd.
- Lagning av skador på uteplatsen.
- Inköp av ny grill.

Övrigt 2020:

- Föreningen har fått en uppdaterad hemsida.
- Styrelsen har arbetat med frågor om ny sophantering samt åtgärder på fasad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	815	815	804	804
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 785	5 846	5 919	6 301
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	19	16
Värmekostnad/m ² totalyta	103	111	124	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	34	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	64	45	46
Soliditet (%)	57	58	57	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-678	155	168	69
Nettoomsättning (tkr)	1 520	1 516	1 500	1 492

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 791 m² bostäder.

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	11 705 850	0	0	11 705 850
Upplåtelseavgifter	969 828	0	0	969 828
Ack kostnad för nyupplåtelse	-117 649	0	0	-117 649
Kapitaltillskott	2 494 194	0	0	2 494 194
Fond för yttre underhåll	1 233 289	355 000	0	878 289
S:a bundet eget kapital	16 285 512	355 000	0	15 930 512
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 615 407	-355 000	155 118	-1 415 525
Årets resultat	-657 895	-657 895	-155 118	155 118
S:a ansamlad förlust	-2 273 302	-1 012 895	0	-1 260 407
S:a eget kapital	14 012 210	-657 895	0	14 670 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-657 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 260 407
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 000
summa balanserat resultat	-2 273 302
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	885 000
reservering till balkongfond 2019-2020	-39 312
att i ny räkning överförs	-1 427 614

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 519 941	1 516 131
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 280	5
Summa rörelseintäkter		1 534 221	1 516 136
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 568 673	-777 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 857	-93 339
Personalkostnader	Not 6	-16 725	-9 986
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 694	-365 694
Summa rörelsekostnader		-2 059 949	-1 246 460
RÖRELSERESULTAT		-525 728	269 675
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 173	-114 806
Summa finansiella poster		-132 167	-114 558
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-657 895	155 118
ÅRETS RESULTAT		-657 895	155 118

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	22 319 166	22 684 859
Summa materiella anläggningstillgångar	22 319 166	22 684 859
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 321 966	22 687 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	350	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 354 030	2 741 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	4 850	23 609
Summa kortfristiga fordringar	2 359 230	2 764 693
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	301	301
Summa kassa och bank	301	301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 359 531	2 764 994
SUMMA TILLGÅNGAR	24 681 497	25 452 653

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 558 029	12 558 029
Kapitaltillskott		2 494 194	2 494 194
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 233 289	878 289
Summa bundet eget kapital		16 285 512	15 930 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 615 407	-1 415 525
Årets resultat		-657 895	155 118
Summa fritt eget kapital		-2 273 302	-1 260 407
SUMMA EGET KAPITAL		14 012 210	14 670 105
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 361 000	10 471 000
Leverantörsskulder		90 956	105 820
Skatteskulder		78 568	75 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	138 763	129 736
Summa kortfristiga skulder		10 669 287	10 782 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 681 497	25 452 653

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Balkonger/terrasser	50 år	50 år
Parkering	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 458 780	1 458 780
Hyror parkering	16 800	16 800
Hyror garage	36 000	36 000
Hyror förråd	4 800	3 400
Överlåtelse/pantsättning	3 549	1 138
Öresutjämning	12	12
	1 519 941	1 516 131

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	14 280	5
	14 280	5

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 476	52 092
	Fastighetsskötsel beställning	0	369
	Snöröjning/sandning	0	500
	Städning entreprenad	42 876	42 078
	Mattvätt/Hymattor	8 964	8 236
	Myndighetstillsyn	0	5 000
	Gemensamma utrymmen	588	0
	Gård	868	2 472
	Förbrukningsmateriel	3 256	2 481
	Brandskydd	401	1 033
		109 428	114 261
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 768	4 857
	Lås	1 176	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 892
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 437
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 205
		2 944	23 391
	Periodiskt underhåll		
	Källare	10 149	0
	Entré/trapphus	770 395	0
	VVS	0	67 177
	Elinstallationer	23 769	0
	Mark/gård/utemiljö	80 766	0
		885 079	67 177
	Taxebundna kostnader		
	El	29 434	34 712
	Värme	184 139	198 127
	Vatten	61 244	61 250
	Sophämtning/renhållning	36 867	34 718
	Grovsopor	678	398
		312 362	329 205
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 938	20 788
	Tomträttsavgäld	120 000	120 000
	Kabel-TV	0	6 783
	Bredband	76 910	57 281
		218 848	204 852
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 012	38 556
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 568 673	777 442
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	15 400	14 250
	Föreningskostnader	500	4 420
	Förvaltningsarvode	61 672	60 726
	Förvaltningsarvoden övriga	5 925	5 925
	Administration	19 761	3 358
	Korttidsinventarier	849	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		108 857	93 339

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 400	7 600
	Kostnadsersättningar	50	0
	Sociala kostnader	3 275	2 386
		16 725	9 986
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	272 941	272 941
	Förbättringar	92 753	92 753
		365 694	365 694
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 767 187	26 767 187
	Utgående anskaffningsvärde	26 767 187	26 767 187
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 082 328	-3 716 634
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 694	-365 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 448 021	-4 082 328
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 319 166	22 684 859
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 370 349	3 370 349
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000
		42 200 000	42 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 200 000	42 200 000
		42 200 000	42 200 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	39 543	37 429	
	Klientmedel hos SBC	1 176 699	1 565 867	
	Placeringskonto hos SBC	1 137 788	1 137 788	
		2 354 030	2 741 084	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Bostadsrätterna Sverige Ek för	4 850	0	
	Fastighetsskötsel, entreprenad	0	4 373	
	Bredband	0	19 236	
		4 850	23 609	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	878 289	523 289	
	Reservering enligt stadgar	355 000	355 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 233 289	878 289	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,120 %	3 500 000	3 540 000	rörligt
	Nordea 1,120 %	3 510 000	3 550 000	rörligt
	Nordea 1,120 %	3 351 000	3 381 000	rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	10 361 000	10 471 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 361 000	-10 471 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 811 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	24 223	13 519
Avgifter och hyror	114 540	116 217
	138 763	129 736

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll utfört under 2021:

-Byte tryckknappar i trapphus

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20 / 4 2021



Christian Olin
Ordförande



Kenneth Henriksson
Ledamot



Madelene Olsson
Ledamot



Ulrik Simson
Ledamot



Julia Wassberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 - 2021



Sören Maxén
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ernst Torulfsgatan 4
Org.nr 769608-9759

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ernst Torulfsgatan 4 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 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 Ernst Torulfsgatan 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Göteborg den 21 april 2021



Sören Maxén
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se