

Årsredovisning för  
**BRF Tolken nr 1**  
757202-2387

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

KI  
M  
HE

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tolken nr 1, 757202-2387, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Beskattning

Föreningen är en så kallad privatbostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 17:1 som består av 12 stycken lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt och två stycken hyreslokaler.

#### Medlemmar

Medlemmar vid årets slut 15

Föreningens förvaltning har under året skötts i egen regi, ekonomisk förvaltning har delvis skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkring. Under året har 3 överlåtelser skett.

#### Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Klas Ivarsson  
Per Viktorsson  
Henric Erntoft

Emelie Martinsson, suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 sammanträden varvid protokoll upprättats. Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08. Extra föreningsstämma hölls 2019-06-03. Konstituerande möte hölls 2019-06-03.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

#### Stadgar

Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar:  
2015-10-30, 2015-11-03

#### Händelser under året

Föreningen har under året satt in nya dörrar i fastigheten.

M  
HE KI

<b>Flerårsöversikt</b>	<i>Belopp i kr</i>			
	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	585 071	530 357	528 589	521 548
Resultat efter finansiella poster	57 317	-588 616	131 293	155 379
Soliditet, %	-83	-84	-84	-65
Årsavgift/kvm totalyta	710	691	746	746
Lån/ kvm totalyta	6 973	6 388	6 954	7 011
Värmekostnad/ kvm totalyta	113	136	134	140
<b>Totalyta 642,9 kvm</b>				

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre rep.fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	1 848 200	314 328	-3 705 032	-589 004
Omföring av föreg års vinst			-589 004	589 004
Årets resultat				57 317
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 848 200</b>	<b>314 328</b>	<b>-4 294 036</b>	<b>57 317</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -4 294 036 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-4 294 036
årets resultat	57 317
<b>Totalt</b>	<b>-4 236 719</b>
disponeras för	
yttre reparationsfond	85 656
balanseras i ny räkning	-4 322 375
<b>Summa</b>	<b>-4 236 719</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

W  
K  
HE

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	585 071	530 356
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>585 071</b>	<b>530 356</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-259 605	-817 559
Övriga externa kostnader	4	-128 879	-215 667
Personalkostnader	5	-35 712	-22 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-46 466	-18 448
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-470 662</b>	<b>-1 073 806</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>114 409</b>	<b>-543 450</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	2 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 100	-47 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 092</b>	<b>-45 166</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>57 317</b>	<b>-588 616</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>57 317</b>	<b>-588 616</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-388
<b>Årets resultat</b>		<b>57 317</b>	<b>-589 004</b>

KI  
ll  
HE

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 734 112	1 752 560
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	532 333	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 266 445	1 752 560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 266 445	1 752 560
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 124	2 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 459	5 045
Summa kortfristiga fordringar		10 583	7 615
<i>Kassa och bank</i>	12		
Kassa och bank		220 087	765 409
Summa kassa och bank		220 087	765 409
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		230 670	773 024
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		2 497 115	2 525 584

Ki  
HE

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 848 200	1 848 200
Reparation och underhållsfond		314 328	314 328
Summa bundet eget kapital		<u>2 162 528</u>	<u>2 162 528</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 294 036	-3 705 032
Årets resultat		57 317	-589 004
Summa fritt eget kapital		<u>-4 236 719</u>	<u>-4 294 036</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-2 074 191</u>	<u>-2 131 508</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Långfristiga skulder	13	4 449 082	4 107 082
Summa långfristiga skulder	14	<u>4 449 082</u>	<u>4 107 082</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		4 328	-
Övriga skulder till kreditinstitut		34 000	-
Leverantörsskulder		28 722	496 976
Skatteskulder		2 012	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	53 162	53 034
Summa kortfristiga skulder		<u>122 224</u>	<u>550 010</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>2 497 115</u>	<u>2 525 584</u>

KI  
K  
HE

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Dörrar	20

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter	456 181	444 348
Parkering	30 800	20 400
Lokaler	80 000	59 000
Övrigt	18 090	6 609
<b>Summa</b>	<b>585 071</b>	<b>530 357</b>

### Not 3 Driftkostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Elavgifter	14 625	12 423
Värme	72 751	87 391
Vatten & avlopp	34 340	36 461
Renhållning	28 652	30 201
Trädgård/asfaltering	-	474 500
Reparation & underhåll	74 004	143 400
Försäkringspremie	15 051	13 427
TV	20 182	19 756
<b>Summa</b>	<b>259 605</b>	<b>817 559</b>

KI  
M  
HE

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionsarvode	16 047	17 081
Fastighetsskötsel	33 000	36 000
Förvaltningskostnader	26 937	17 795
Fastighetsavgift	20 897	19 924
Främmande tjänster/underhållsplan	16 300	114 688
Fastighetskostnader	15 698	10 179
<b>Summa</b>	<b>128 879</b>	<b>215 667</b>

#### Not 5 Personal

##### Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	26 698	17 797
<b>Summa</b>	<b>26 698</b>	<b>17 797</b>
Sociala kostnader	9 014	4 335

#### Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	18 448	18 448
Inventarier, verktyg och installationer	28 018	-
<b>Summa</b>	<b>46 466</b>	<b>18 448</b>

#### Not 7 Anläggningstillgångar Byggnader och Mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 844 800	1 844 800
	1 844 800	1 844 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-92 240	-73 792
-Årets avskrivning enligt plan	-18 448	-18 448
	-110 688	-92 240
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 734 112</b>	<b>1 752 560</b>

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Gbg Krokslätt 17:1 uppgick 2019-12-31 till 14 276 000 varav 476 000 är taxeringsvärde på lokaler  
Avskrivning på fastigheten har ej skett tidigare, från och med år 2014 skrivs byggnaden av med planerlig avskrivning med 63 nyttjandeår kvar.

KI  
M  
HE



### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 225	5 225
Vid årets slut	5 225	5 225
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 225	-5 225
Vid årets slut	-5 225	-5 225
Redovisat värde vid årets slut	-	-

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	560 351	
Vid årets slut	560 351	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-28 018	
Vid årets slut	-28 018	
Redovisat värde vid årets slut	532 333	

### Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		147 496
-Reglerade fordringar	-	-147 496
Redovisat värde vid årets slut	-	-

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Föreningsavgift	4 290	4 120
TV	5 169	5 045
	9 459	9 165

### Not 12 Kassa och bank

	Redovisat värde	Marknads- värde
Kassa	142	142
Företagskonto	71 139	181 961
Sparkonto	148 806	583 306
	220 087	765 409

KI  
K  
HE

### Not 13 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än två år efter balansdagen		
Lån, ränta 1,31 %, villkorsändring 2021-08-28	1 800 000	1 800 000
Lån, ränta 1,12 %, villkorsändring 2021-03-28	474 582	474 582
Lån, ränta 0,83 %, villkorsändring 2020-11-28	260 000	260 000
Lån, ränta 1,16 %, villkorsändring 2021-06-28	410 000	-
Lån, ränta 1,46 %, villkorsändring 2020-03-28	1 470 500	1 504 500
<b>Totalt</b>	<b>4 415 082</b>	<b>4 039 082</b>
Följande belopp förfaller till betalning ett år efter balansdagen		
<b>Totalt</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>

### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 234 582	4 234 582
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 234 582</b>	<b>4 234 582</b>

KI  
W  
HE

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El och värme	11 215	12 455
Vatten & avlopp	-	10 308
Förutbetalda årsavgifter	41 312	27 271
Fastighetsskötsel	635	3 000
<b>Summa</b>	<b>53 162</b>	<b>53 034</b>

### Underskrifter

Göteborg 2020-03-26

*Klas Ivarsson*

Klas Ivarsson

*Per Viktorsson*

Per Viktorsson

*Henric Erntoft*

Henric Erntoft

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3-2020

*Sören Maxén*

Sören Maxén  
Auktoriserad revisor, Gothia Revision i Göteborg AB

#### Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

KI  
M  
HE

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tolken nr 1  
Org.nr 757202-2387

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tolken nr 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 Tolken nr 1 för räkenskapsåret 2019 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 27 mars 2020



Sören Maxén  
Auktoriserad revisor