



# 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 – skraddarsydd 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tolken nr 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 2011 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1946-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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

Magnus Lennart Fredriksson	Ledamot
Marcus Robert Nylund	Ledamot
Jan Mattias Sundén	Ledamot

Lisbeth Hernandez Carballo	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
--------------	------------------	------------

#### Valberedning

Peter Oskarsson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 17:4	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

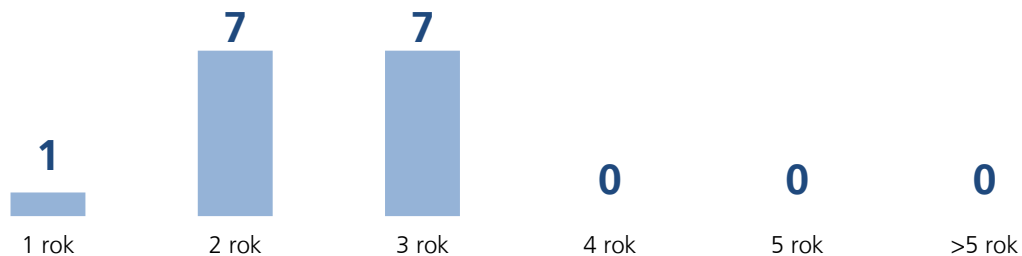
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är 1 017 m<sup>2</sup>, varav 1017 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Göra om lokal till bostadsrätt	2020	
Asfaltering och justering av mark samt dränering framsida	2019	Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ytterdörrar	2020	Planerat underhåll

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

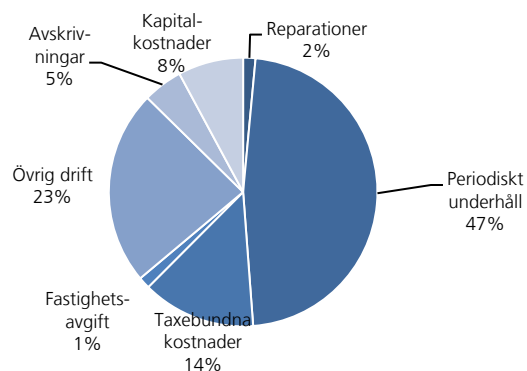
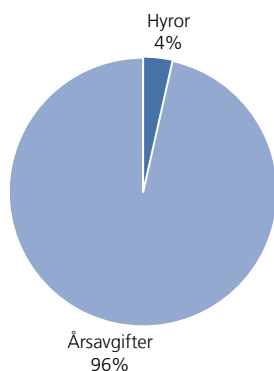
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 079 297</b>	<b>846 877</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	780 302	741 814
Finansiella intäkter	21	10
Minskning kortfristiga fordringar	728	0
Medlemsinsatser	2 320 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 960 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 135
	<b>3 101 051</b>	<b>2 708 959</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 389 499	2 345 691
Finansiella kostnader	124 673	130 203
Ökning av kortfristiga fordringar	0	645
Minskning av långfristiga skulder	40 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	78 958	0
	<b>1 633 130</b>	<b>2 476 539</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 547 218</b>	<b>1 079 297</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 467 921</b>	<b>232 420</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under 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. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokalen på norra gaveln gjordes om till bostadsrätt och såldes.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	762	738	738	723
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	500	1 001
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 005	7 046	5 056	5 096
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	13	12	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	120	129	136	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	33	31	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	122	127	99	108
Soliditet (%)	3	0	9	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-809	-1 809	-131	183
Nettoomsättning (tkr)	777	740	761	769

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 985 m<sup>2</sup> bostäder och 40 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	219 143	7 072	0	212 071
Upplåtelseavgifter	2 864 857	2 312 928	0	551 929
Fond för yttre underhåll	142 500	142 500	-656 594	656 594
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 226 500</b>	<b>2 462 500</b>	<b>-656 594</b>	<b>1 420 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 184 925	-142 500	-1 152 880	-889 545
Årets resultat	-809 253	-809 253	1 809 474	-1 809 474
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 994 178</b>	<b>-951 753</b>	<b>656 594</b>	<b>-2 699 019</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>232 322</b>	<b>1 510 747</b>	<b>0</b>	<b>-1 278 425</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-809 253
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 042 425
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-142 500</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 994 178</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

142 500

**-2 851 678**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	777 388	739 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 914	1 846
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>780 302</b>	<b>741 814</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 128 368	-1 974 785
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 131	-363 023
Personalkostnader	Not 6	0	-7 883
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-75 404	-75 404
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 464 902</b>	<b>-2 421 095</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-684 600</b>	<b>-1 679 281</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 673	-130 203
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 652</b>	<b>-130 193</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-809 253</b>	<b>-1 809 474</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-809 253</b>	<b>-1 809 474</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	4 649 040	4 724 444
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 649 040</b>	<b>4 724 444</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 649 040</b>	<b>4 724 444</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 565 885	1 098 692
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 565 885</b>	<b>1 098 692</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 565 885</b>	<b>1 098 692</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 214 925</b>	<b>5 823 136</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 084 000	764 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	142 500	656 594
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 226 500</b>	<b>1 420 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 184 925	-889 545
Årets resultat		-809 253	-1 809 474
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 994 178</b>	<b>-2 699 019</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>232 322</b>	<b>-1 278 425</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 960 000	3 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 960 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 940 000	3 940 000
Leverantörsskulder		40 992	69 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	41 612	91 955
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 022 604</b>	<b>4 101 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 214 925</b>	<b>5 823 136</b>

## 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. 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år
Fasad	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	750 082	726 773
Hyror parkering	27 300	13 200
Öresutjämning	6	-5
	<b>777 388</b>	<b>739 968</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	2 134	1 846
Övriga intäkter	780	0
	<b>2 914</b>	<b>1 846</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 000	74 750
	Fastighetsskötsel beställning	4 710	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 895	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 875
	Myndighetstillsyn	0	11 075
	Gård	2 695	0
	Förbrukningsmateriel	4 349	10 525
		<b>83 649</b>	<b>106 225</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	3 298	0
	Tvättstuga	706	1 225
	Entré/trapphus	1 560	2 345
	VVS	11 813	0
	Ventilation	0	66 527
	Elinstallationer	0	4 368
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 380	0
	Tak	1 500	0
		<b>23 257</b>	<b>74 465</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	695 600	0
	Mark/gård/utemiljö	56 913	1 519 571
		<b>752 513</b>	<b>1 519 571</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	13 479	12 922
	Värme	122 965	132 713
	Vatten	36 304	34 111
	Sophämtning/renhållning	44 531	42 500
		<b>217 279</b>	<b>222 246</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	18 696	20 244
	Kabel-TV	10 078	9 866
		<b>28 774</b>	<b>30 110</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>22 896</b>	<b>22 168</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 128 368</b>	<b>1 974 785</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 532	306
	Juridiska åtgärder	0	3 438
	Revisionsarvode extern revisor	18 500	16 500
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	37 752	37 188
	Administration	2 740	6 169
	Konsultarvode	200 169	299 016
		<b>261 131</b>	<b>363 023</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	6 000
	Sociala kostnader	0	1 883
		<b>0</b>	<b>7 883</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	24 654	24 654
	Förbättringar	50 750	50 750
		<b>75 404</b>	<b>75 404</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 400 938	6 400 938
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 400 938</b>	<b>6 400 938</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 676 494	-1 601 090
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 404	-75 404
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 751 898</b>	<b>-1 676 494</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 649 040</b>	<b>4 724 444</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 223 863	1 223 863
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	10 384 000	10 384 000
	Taxeringsvärde mark	13 505 000	13 505 000
		<b>23 889 000</b>	<b>23 889 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	23 600 000	23 600 000
	Lokaler	289 000	289 000
		<b>23 889 000</b>	<b>23 889 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	3 360	3 360
	Skattefordran	15 307	16 035
	Klientmedel hos SBC	2 547 218	1 079 297
		<b>2 565 885</b>	<b>1 098 692</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	656 594	514 094
	Reservering enligt stadgar	142 500	142 500
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-656 594	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>142 500</b>	<b>656 594</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Swedbank	1,650 %	1 500 000	1 500 000	2022-06-22
	Swedbank	3,740 %	1 500 000	1 540 000	2022-06-23
	Swedbank	0,870 %	3 900 000	3 900 000	Rörligt lån
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 900 000</b>	<b>6 940 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 940 000	-3 940 000	
			<b>2 960 000</b>	<b>3 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 700 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 970 000	6 970 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	14 000	14 000
	Sociala avgifter	4 399	4 399
	Ränta	13 085	13 387
	Avgifter och hyror	10 128	60 169
		<b>41 612</b>	<b>91 955</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Ytterdörrarna ska bytas

---

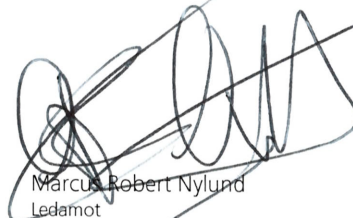
## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 19/5 2021



Magnus Lennart Fredriksson  
Ledamot

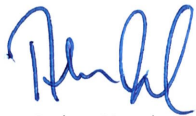


Marcus Robert Nylund  
Ledamot



Jan Mattias Sundén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2021



Arthur Kozak  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tolken nr 4, org.nr. 757202-2379

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tolken nr 4 för år 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 31 december 2020 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.

#### 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 den 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. Den 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 inhämtats 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tolken nr 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

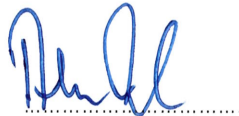
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 19 / 5 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	752 000	750 082	740 000
Hyror parkering	30 000	27 300	24 000
Öresutjämning	0	6	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 134	0
Övriga intäkter	0	780	0
	<b>782 000</b>	<b>780 302</b>	<b>764 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-78 000	-69 000	-71 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-4 710	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-2 895	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Gård	0	-2 695	0
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 349	-1 000
	<b>-84 000</b>	<b>-83 649</b>	<b>-75 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	-3 298	-50 000
Tvättstuga	0	-706	0
Entré/trapphus	0	-1 560	0
VVS	0	-11 813	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 380	0
Tak	0	-1 500	0
	<b>-30 000</b>	<b>-23 257</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-695 600	0
Entré/trapphus	200 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-56 913	0
	<b>200 000</b>	<b>-752 513</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-14 000	-13 479	-13 000
Värme	-139 000	-122 965	-146 000
Vatten	-35 000	-36 304	-32 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-44 531	-40 000
	<b>-233 000</b>	<b>-217 279</b>	<b>-231 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-22 000	-18 696	-21 000
Kabel-TV	-11 000	-10 078	-11 000
	<b>-33 000</b>	<b>-28 774</b>	<b>-32 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-23 000	-22 896	-22 180
	<b>-23 000</b>	<b>-22 896</b>	<b>-22 180</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 532	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 500	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-37 752	-38 000
Administration	-4 000	-2 740	-3 000
Konsultarvode	0	-200 169	-60 000
	<b>-64 000</b>	<b>-261 131</b>	<b>-117 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-10 000	0	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	0	-4 000
	<b>-14 000</b>	<b>0</b>	<b>-14 000</b>

<b>BUDGET FORTSÄTTNING</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-25 000	-24 654	-25 000
Förbättringar	-51 000	-50 750	-51 000
	<b>-76 000</b>	<b>-75 404</b>	<b>-76 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-357 000</b>	<b>-1 464 902</b>	<b>-617 180</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>425 000</b>	<b>-684 600</b>	<b>146 820</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	20	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-117 000	-124 670	-117 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	<b>-117 000</b>	<b>-124 652</b>	<b>-117 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>308 000</b>	<b>-809 253</b>	<b>29 820</b>

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