



2021

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 bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ernst Torulfsgatan 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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
Ulf Bång	Ledamot
Douglas Georgsson	Ledamot
Kenneth Henriksson	Ledamot
Ulrik Simson	Ledamot
Julia Wassberg	Ledamot

Ingrid Petrik	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Magdalena Rhedin	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28.

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.

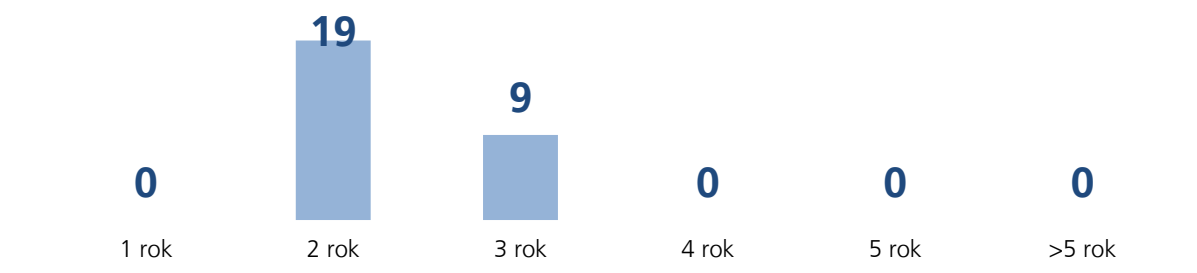
Värdeåret är 1986.

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

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
Radiatorer underhåll	2021	Byte ventiler+termostater samt injustering flöde
Värmeanläggning underhåll	2021	Byte cirk.pump+exp.kärl+avgasare
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
Parkeringsplatser	2017	Uppförande av fyra p-platser
OVK - Ventilationskontroll	2017	Rensning & kontroll ventilation
Fönstermålning	2017	Målning fönster öster + norr
Tvättstugan; Torktumlare	2017	Ny torktumlare
Avloppsrör spolning	2017	Spolning & filmning avloppsrör
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
Frånluftsfläktar utbyte	2006	Utbyte samtliga frånluftsfläktar
Fönstermålning	2006	Målning & renovering fönster
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
Fasad	2023-2024	Åtgärder fasad, sockel och murar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

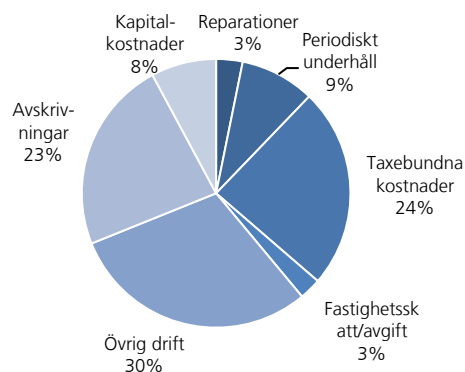
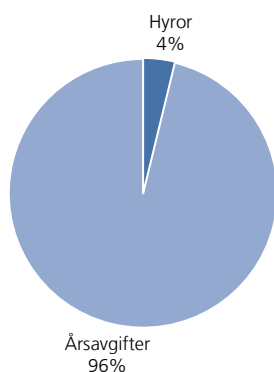
Avtal	Leverantör
Digital-TV & Bredband via fiber	Telia
Ek. förvaltning & Lgh.förteckning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 314 788	2 703 956
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 525 109	1 534 221
Finansiella intäkter	405	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 295
Ökning av kortfristiga skulder	61 046	0
	1 586 560	1 550 522
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 086 162	1 694 256
Finansiella kostnader	123 859	132 173
Ökning av kortfristiga fordringar	17 982	0
Minskning av långfristiga skulder	140 000	110 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 261
	1 368 003	1 939 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 533 345	2 314 788
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	218 557	-389 168

*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 1 459 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

Utförda underhållsarbeten 2021:

- Radiatorer underhåll: Byte ventiler, termostater samt injustering av flöden. Byte ventiler och termostater gäller radiatorer installerade före 2014.
- Värmeanläggning underhåll: Byte cirkulationspump, expansionskärl samt avgasare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	815	815	815	804
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 707	5 785	5 846	5 919
Elkostnad/m ² totalyta	23	16	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	130	103	111	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	34	34	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	74	64	45
Soliditet (%)	57	57	58	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-50	-658	155	168
Nettoomsättning (tkr)	1 525	1 520	1 516	1 500

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	703 289	355 000	-885 000	1 233 289
Balkongfond	39 312	0	39 312	0
S:a bundet eget kapital	15 794 824	355 000	-845 688	16 285 512
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 782 614	-355 000	187 793	-1 615 407
Årets resultat	-50 201	-50 201	657 895	-657 895
S:a fritt eget kapital	-1 832 815	-405 201	845 688	-2 273 302
S:a eget kapital	13 962 009	-50 201	0	14 012 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-50 201
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 427 614
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-355 000
summa balanserat resultat	-1 832 815

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	142 147
reservering till balkongfond 2021	-20 124
att i ny räkning överförs	-1 710 792

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 525 109	1 519 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 280
Summa rörelseintäkter		1 525 109	1 534 221

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-947 650	-1 568 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 573	-108 857
Personalkostnader	Not 6	-33 939	-16 725
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-365 694	-365 694
Summa rörelsekostnader		-1 451 856	-2 059 949

RÖRELSERESULTAT

73 253 **-525 728**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		405	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 859	-132 173
Summa finansiella poster		-123 454	-132 167

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-50 201 **-657 895**

ÅRETS RESULTAT

-50 201 **-657 895**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	21 953 472	22 319 166
Summa materiella anläggningstillgångar	21 953 472	22 319 166
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 956 272	22 321 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 575 333	2 354 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	20 436	4 850
Summa kortfristiga fordringar	2 595 769	2 359 230
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	301	301
Summa kassa och bank	301	301
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 596 070	2 359 531
SUMMA TILLGÅNGAR	24 552 342	24 681 497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
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	703 289	1 233 289
Balkongfond		39 312	0
Summa bundet eget kapital		15 794 824	16 285 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 782 614	-1 615 407
Årets resultat		-50 201	-657 895
Summa fritt eget kapital		-1 832 815	-2 273 302
SUMMA EGET KAPITAL		13 962 009	14 012 210
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 221 000	10 361 000
Leverantörsskulder		151 329	90 956
Skatteskulder		80 864	78 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	137 140	138 763
Summa kortfristiga skulder		10 590 333	10 669 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 552 342	24 681 497

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 459 170	1 458 780
Hyror parkering	16 800	16 800
Hyror garage	36 000	36 000
Hyror förråd	4 800	4 800
Överlåtelse/pantsättning	8 327	3 549
Öresutjämning	12	12
	1 525 109	1 519 941

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	0	14 280
	0	14 280

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 606	52 476
	Snöröjning/sandning	1 663	0
	Städning entreprenad	43 722	42 876
	Mattvätt/Hyrmattor	9 759	8 964
	Gemensamma utrymmen	0	588
	Gård	2 281	868
	Förbrukningsmateriel	1 582	3 256
	Brandskydd	0	401
		113 613	109 428
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 385	1 768
	Lås	327	1 176
	VVS	23 993	0
	Ventilation	3 170	0
	Elinstallationer	6 741	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 321	0
	Tak	2 875	0
		50 812	2 944
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	10 149
	Entré/trapphus	0	770 395
	VVS	139 008	0
	Elinstallationer	3 139	23 769
	Mark/gård/utemiljö	0	80 766
		142 147	885 079
	Taxebundna kostnader		
	El	40 700	29 434
	Värme	232 555	184 139
	Vatten	68 253	61 244
	Sophämtning/renhållning	38 463	36 867
	Grovsopor	613	678
		380 584	312 362
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 504	21 938
	Tomträttsavgäld	120 000	120 000
	Bredband	77 138	76 910
		219 642	218 848
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 852	40 012
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	947 650	1 568 673
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 844	15 400
	Föreningskostnader	408	500
	Förvaltningsarvode	63 000	61 672
	Förvaltningsarvoden övriga	5 925	5 925
	Administration	4 594	19 761
	Korttidsinventarier	4 639	849
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		104 573	108 857

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	17 500	13 400
	Styrelseomkostnader	13 000	
	Kostnadsersättningar	0	50
	Sociala kostnader	3 439	3 275
		33 939	16 725
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	272 941	272 941
	Förbättringar	92 753	92 753
		365 694	365 694
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-4 448 021	-4 082 328
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 694	-365 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 813 715	-4 448 021
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 953 472	22 319 166
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Avräkning vidarefakturerings	1 299	0	
	Skattekonto	40 990	39 543	
	Klientmedel hos SBC	1 482 644	1 176 699	
	Placeringskonto hos SBC	0	1 137 788	
	Räntekonto hos SBC	1 050 400	0	
		2 575 333	2 354 030	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Bostadsrätterna Sverige Ek för	0	4 850	
	Fastighetsskötsel, entreprenad	0	0	
	Bredband	19 236	0	
	Förrådshyra	1 200	0	
		20 436	4 850	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	1 233 289	878 289	
	Reservering enligt stadgar	355 000	355 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-885 000	0	
	Vid årets slut	703 289	1 233 289	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Nordea 1,110 %	3 460 000	3 500 000	2022-01-15
	Nordea 1,110 %	3 460 000	3 510 000	2022-01-15
	Nordea 1,110 %	3 301 000	3 351 000	2022-01-15
	Summa skulder till kreditinstitut	10 221 000	10 361 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-10 221 000	-10 361 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 521 000 kr.

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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	3 593	24 223
Avgifter och hyror	133 547	114 540
	137 140	138 763

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut:

-Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Planerade större underhållsarbeten:

-Inga större underhållsarbeten är beslutade.

-Inga större underhållsarbeten planeras under 2022.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 29 / 03 2022



Christian Olin
Ordförande



Ulf Bång
Ledamot



Douglas Georgsson
Ledamot



Kenneth Henriksson
Ledamot



Ulrik Simson
Ledamot



Julia Wassberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 - 2022
Gothia Revision



Sören Maxén
Auktoriserad 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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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 29 mars 2022



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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se