



Välkommen till årsredovisningen för Brf Topasgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrottet 164:11	2007	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 99 bostadsrätter om totalt 8278 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 408 kvm.

Styrelsens sammansättning

Youssef Ali	Ordförande
Aydin Akgün	Styrelseledamot
Jean Abrahamsson	Styrelseledamot
Mohammad Youssef	Styrelseledamot
Karin Mojzis Groeger	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av 2 ledamöter

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-17. Föreningen antog nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2008-2010** ● Relining av stammar - Relining av stammar påbörjades i slutet av 2008 och pågick under 2009, trappuppgång 79 blev ej klar förrän 2010
- 2011-2012** ● Lokal uppg 79 ombyggd till bostad - Lokal ombyggd till en bostad enligt beslut på årsstämman 2009
Fasadrenovering (hus 73,74,75,76 och 77) - 1-Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering
- 2012** ● Obligatorisk Ventilation Kontroll (OVK) - Ventilationkontroll på lägenheter har genomförts
- 2013** ● Byte av belysning - Byte till led-belysning med censor i samtliga källare och cykelförråd
Ventiler i värmesystemet - 62 st ventiler i värmesystemet i kulverten är bytta till nya moderna med bra justeringsmetoder
Värmetillförsel - Pga ventilbyte sker nu en automatisk justering
- 2013-2014** ● Belysning - Byte till led-belysning med censor i samtliga trapphus och entréer till tvättstugor.
Målning, uppfräschning - Målning, byte av golvlister mm i samtliga trapphus
- 2015** ● Byte av golvmattor i trapphus - Gummimattorna i entréerna byttes mot klinkers.
- 2015-2016** ● Tvättstugor - Renovering av tvättstugor uppg. 77, 80, 81. Nytt bokningssystem (Aptus) samt nya torkskåp.
Okulärbesiktning av våtutrymmen och kök - Besiktning av brunnar, kranar och rör samt fuktmätning.
- 2016** ● Tvättstugor - Färdigställt tvättstugor 77, 80, 81. Aptus- bokningssystem färdigställt i samtliga tvättstugor.
- 2016-2017** ● Fasadrenovering uppg. 78-81 plus gavel, baksida uppg, 69-72 - Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Alla plåtdörrar och plåtrör målades.
Fasadrenovering uppg, 78, 79, 80, 81, gavel, baksida till uppg, 69 - Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Balkongfronter uppg 78 - 81 har målats.
Varm- och kallvattensystem - Backventiler installerade på samtliga stammar

- 2017** ● Relining av föreningens stammar
- 2019-2020** ● omfattande markarbeten, reparation av dagvattenledningar utanför uppg. 74-81
- 2020** ● Byte av takfläktar - Alla föreningens takfläktar har bytts ut mot miljöoptimerade och energisnåla takfläktar
Föreningens vattensystem - Föreningens vattensystem har renoverats och översetts.
Renovering av alla tak - Total renovering av föreningens totala tak
- 2021** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - OVK genomförd i föreningens samtliga lägenheter samt i föreningens samtliga lokaler
Totalrenovering av föreningens 4 hissar - Föreningens 4 hissar belägna i uppgång 69,70.80 och 81 har under året totalrenoverats.
- 2022** ● 4 nya parkbänkar och bord har inköpts av föreningen - Ökad trivsel har skapats genom inköpande av nya parkbänkar och bord
Samtliga stuprör och takrännor har översetts och vid behov reparerats - En total översyn och vid behov reparation av föreningens samtliga stuprör och takrännor har företagits.
Föreningens takfläktar har översetts. - Föreningens takfläktar har översett för att tillförsäkra att de funkar optimalt.
Träbeklädnad av föreningens 4 betongmurar med infäst ledbelysning - Träbeklädnad av föreningens 4 betongmurar med tillhörande infäst ledbelysning
Till tre (3) av föreningens tvättstugor har större torkskåp inköpts - Föreningen har kontinuerligt fortsatt sitt arbete med att investera i medlemmarnas bestånd. Under året har tre (3) stora torkskåp inköpts, samt två (2) torkskåp flyttats till andra tvättstugor. Resultatet - alla föreningens tvättstugor - undantaget nyrenoverad grovtvättstuga, innehar såväl torktumlare som torkskåp.
Komplett utrustande av föreningens två skyddsrum - Föreningen har under 2022 totalt översett och utrustat föreningens två skyddsrum - utifrån av MSB rekommenderade inköp och åtgärder. I och med detta åtagande har föreningen två fullt utrustade och fungerande skyddsrum skulle något inträffa.
Påbörjad besiktning av föreningens fjorton (14) kvarvarande hyresrätter. - Under 2022 har föreningen påbörjat ett projekt via fastighetskonsult med okulär besiktning av föreningens 14 kvarvarande hyresrätter för säkerställande av de enligt lagförda krav uppfyller standard.
Totalrenovering av föreningens 3 av 6 tvättstugor - Totalrenovering av 3 av föreningens totalt 6 tvättstugor. Åtagande innebär att föreningens samtliga 6 tvättstugor nu är totalrenoverade.
- 2022-2023** ● Föreningens vattensystem har noggrant översetts och moderniserats. Föreningen har tecknat avtal med Kungsbacka rör AB för kontinuerlig uppdatering och justeringar vid behov. - Föreningens vattensystem har översetts. Föreningen har under året tecknat avtal med Kungsbacka rör AB för en kontinuerlig översyn framgent.
- 2023** ● Värmeinjusterings av föreningens samtliga lägenheter och allmänna utrymmen vari samtliga reglage till samtliga föreningens radiatorer utbytt.
Installation av 100 solpaneler vilket kommer att täcka en stor del av föreningens elförbrukning för dess allmänna utrymmen såsom tvättstugor, uppvärmning och drift av tvättstugor, uppvärmning av svalar etc.
- 2023-2025** ● Totalrenovering av tidigare lokal med ändamål att försäljas som bostadsrätt. Bostadsrätt har under verksamhetsår sålts. Innevarande medel har återinvesterats i föreningen.

- 2024** ● Dränering och markutjämning vid uppgång Topasgatan 74 - Dränering och markutjämning vid Topasgatan 74
Byte av samtlig armatur i föreningens allmänna utrymmen till ledarmatur.
- 2025** ● Ny brandlucka installerad i uppgång 81
Föreningens två (2) skyddsrum har genomgått inspektion och godkännande av behörig firma
Ombyggnation av tidigare soprum till 4 miljörum
En gemensam värdegrund för föreningen föreligger - Ett styrdokument vilket kontinuerligt uppdateras och beaktas av styrelsen i alla beslut. Denna värdegrund styr allt arbete från styrelsens håll gentemot föreningens medlemmar.
Nytt portpassagesystem installerat
Energideklaration har genomförts.

Planerade underhåll

- 2025** ● Ny brandlucka skall installeras uppgång 69
- 2026** ● OVK - Obligatorisk Ventilations Kontroll
- 2026-2027** ● Översyn av föreningens samtliga fönster och balkongdörrar

Avtal med leverantörer

Balkonginglasningar	Lumon
Besiktning och skötsel av föreningens 100 solpaneler	Assemblin
Besiktning och skötsel av föreningens 4 hissar	Althiss
Besiktning och skötsel av föreningens porttelefoni samt inträde till samtliga svalar samt bokningssystem av föreningens 6 tvättstugor.	Torslanda lås
Brandsäkerhet	Firesafe AB
Fjärrvärme- el- och nätleverantör	Göteborgs energi AB
Föreningens ekonomiska förvaltare	SBC
Föreningens fastighetskonsult	Lizmax AB
Föreningens fastighetskötare	MBA
Föreningens tv - bredband leverantör	Sappa
Leverantör av föreningens vatten	Kretslopp och vatten
OVK	Assemblin
Portlåssystem	Arena
Skötsel och besiktning av föreningens allmänna dörrar och lås.	Alexanderssons lås
Skötsel och eventuell reparation av föreningens belysning i alla allmänna utrymmen	Miljöbelysning Sweden AB
Skötsel och reparation av föreningens tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i sex (6) tvättstugor	Maximal Hushållsservice
Städning av föreningens tretton (13) uppgångar samt städning av föreningens allmänna utrymmen - sex (6) tvättstugor, samtliga allmänna förrådsutrymmen	Villa Line
Tömning av föreningens pappers-, plast-, glas-,tidnings- och metallavfall	Renova
Tömning av föreningens sopkärl	Nordisk återvinning
Totalentreprenad för bl a ombyggnad av soprum till miljörum, ombyggnad av lokal uppgång 78, Ombyggnad av tvättstugor, besiktning och rivning vid event	MMBK AB i Göteborg AB
Ventilationssystem	Servent

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Profiljärnets miljösamfällighet samt profiljärnets parkeringsamfällighet , med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar föreningens samtliga uteområden samt föreningens parkeringsplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har en tidigare outnyttjad lokal byggts om till bostadsrätt och sålts. För detta ändamål har föreningen nyttjat innevarande likvida medel. All intäkt av försäljning har och kommer att återinvesteras i föreningen.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med Arena AB rörande föreningens införskaffande av nytt portlåssystem.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 074 215	7 541 903	7 498 013	6 819 074
Resultat efter fin. poster	276 479	-1 267 379	-1 804 923	-493 641
Soliditet (%)	50	48	49	50
Yttre fond	267 267	1 146 433	1 146 434	1 146 434
Taxeringsvärde	114 209 000	150 258 000	150 258 000	150 258 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	882	837	791	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,8	78,8	73,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 254	6 323	6 393	6 374
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 293	5 352	5 410	5 469
Sparande / kvm totalyta, kr	159	86	91	239
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	23	25	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	169	124	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	56	46	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	248	195	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	3,57	2,33	-
Räntekänslighet (%)	7,09	7,55	8,08	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	45 498 391	-	432 945	45 931 336
Upplåtelseavgifter	17 476 115	-	1 937 055	19 413 170
Fond, yttre underhåll	1 146 433	-1 146 433	267 267	267 267
Balanserat resultat	-19 395 740	-120 946	-267 267	-19 783 953
Årets resultat	-1 267 379	1 267 379	276 479	276 479
Eget kapital	43 457 820	0	2 646 479	46 104 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 516 686
Årets resultat	276 479
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 267
Totalt	-19 507 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-19 507 474

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 074 215	7 541 903
Övriga rörelseintäkter	3	105 607	21 903
Summa rörelseintäkter		8 179 822	7 563 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 553 401	-5 795 195
Övriga externa kostnader	9	-566 782	-370 812
Personalkostnader	10	-289 032	-230 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 060 767	-841 080
Summa rörelsekostnader		-6 469 982	-7 237 724
RÖRELSERESULTAT		1 709 840	326 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 481	21 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 442 842	-1 614 851
Summa finansiella poster		-1 433 361	-1 593 461
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		276 479	-1 267 379
ÅRETS RESULTAT		276 479	-1 267 379

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	87 296 065	86 803 014
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 296 065	86 803 014
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 296 065	86 803 014
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 450	65 309
Övriga fordringar	14	2 266 012	2 826 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	144 834	230 575
Summa kortfristiga fordringar		2 447 296	3 122 798
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 577 624	378 594
Summa kassa och bank		2 577 624	378 594
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 024 920	3 501 392
SUMMA TILLGÅNGAR		92 320 985	90 304 406

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 344 506	62 974 506
Fond för yttre underhåll		267 267	1 146 433
Summa bundet eget kapital		65 611 773	64 120 939
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-19 783 953	-19 395 740
Årets resultat		276 479	-1 267 379
Summa ansamlad förlust		-19 507 474	-20 663 119
SUMMA EGET KAPITAL		46 104 299	43 457 820
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 502 059	44 996 059
Leverantörsskulder		309 891	283 598
Skatteskulder		195 178	365 688
Övriga kortfristiga skulder		4 548	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 205 010	1 201 141
Summa kortfristiga skulder		46 216 686	46 846 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 320 985	90 304 406

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 709 840	326 082
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 060 767	841 080
	2 770 607	1 167 162
Erhållen ränta	9 481	21 391
Erlagd ränta	-1 509 522	-1 566 928
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 270 566	-378 376
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	281 436	-51 042
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-69 220	-44 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 482 782	-474 139
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 553 818	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 553 818	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 370 000	0
Amortering av lån	-494 000	-494 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 876 000	-494 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 804 964	-968 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 030 091	3 998 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 835 055	3 030 091

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Topasgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	5,00 %
Stomme och grund	0,93 - 3,33 %
Yttertak	3,22 %
Fasader	0,93 %
Balkonger	5,24 %
Fönster	3,35 %
Stamledningar VA	2,09 %
Stamledningar Värme	3,81 %
Styr & övervakning	3,49 %
Ventilation	3,22 %
El	1,86 - 4,00 %
Hissar	2,70 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solel.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 120 708	5 794 468
Hysesintäkter bostäder	1 214 982	1 220 280
Hysesintäkter p-plats	458 633	453 449
Hysesintäkter förråd	45 000	41 480
Intäkter kabel-TV	173 205	173 205
Intäkter solel, moms	20 109	0
Påminnelseavgift	180	840
Dröjsmålsränta	56	57
Pantsättningsavgift	8 232	2 865
Överlåtelseavgift	11 760	2 866
Administrativ avgift	4 851	1 813
Andrahandsuthyrning	14 455	1 434
Vidarefakturerade kostnader	2 044	-150 849
Öres- och kronutjämnning	-0	-5
Summa	8 074 215	7 541 903

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	15 375	16 451
Försäkringsersättning	22 753	0
Återbäring försäkringsbolag	67 479	5 452
Summa	105 607	21 903

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	225 900	233 267
Fastighetsskötsel utöver avtal	54 761	131 297
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	18 909
Städning enligt avtal	174 324	172 894
Städning utöver avtal	61 387	50 131
Hissbesiktning	6 485	9 780
Energideklarationer	24 147	0
Brandskydd	28 500	0
Gårdkostnader	0	6 680
Snöröjning/sandning	638	0
Serviceavtal	8 764	24 564
Förbrukningsmaterial	13 277	1 066
Summa	598 182	648 588

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	599	0
Hyseslägenheter	426 133	0
Bostadsrättslägenheter	33 648	82 909
Tvättstuga	46 191	22 593
Trapphus/port/entr	21 957	0
Sophantering/återvinning	55 336	0
Dörrar och lås/porttele	40 836	14 723
Övriga gemensamma utrymmen	0	15 926
VVS	11 067	0
Elinstallationer	5 117	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 785	0
Hissar	35 924	27 316
Mark/gård/utemiljö	326	0
Vattenskada	22 286	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 200	0
Summa	703 405	163 467

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	1 421 575
VVS	0	37 153
Tak	0	74 000
Mark/gård/utemiljö	0	89 539
Summa	0	1 622 267

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	171 361	192 501
Uppvärmning	1 185 607	1 422 749
Vatten	478 057	467 336
Sophämtning/renhållning	197 123	279 933
Summa	2 032 148	2 362 519

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	102 371	32 984
Kabel-TV	182 060	219 787
Bredband	690	0
Samfällighetsavgifter	754 913	560 443
Fastighetsskatt	195 178	185 140
Korr. fastighetsskatt	-15 546	0
Summa	1 219 666	998 354

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 690	658
Tele- och datakommunikation	17 498	2 654
Juridiska åtgärder	21 000	18 400
Inkassokostnader	973	1 032
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 824	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 349	29 719
Styrelseomkostnader	428	0
Föreningskostnader	39 542	30 044
Förvaltningsarvode enl avtal	199 688	191 614
Överlåtelsekostnad	16 464	2 866
Pantsättningskostnad	14 112	2 865
Administration	86 432	13 182
Konsultkostnader	119 263	67 333
Bostadsrätterna Sverige	8 320	0
Föreningsavgifter	7 200	10 445
Summa	566 782	370 812

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	219 931	175 500
Arbetsgivaravgifter	69 101	55 137
Summa	289 032	230 637

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 440 219	1 613 324
Dröjsmålsränta	0	604
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 623	923
Summa	1 442 842	1 614 851

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 905 009	96 905 009
Årets inköp	1 553 818	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 458 827	96 905 009
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 101 995	-9 260 915
Årets avskrivning	-1 060 767	-841 080
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 162 762	-10 101 995
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 296 065	86 803 014
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 357 494</i>	<i>33 357 494</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 209 000	95 258 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	55 000 000
Summa	114 209 000	150 258 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	392 300	392 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	392 300	392 300
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-392 300	-392 300
Utgående ackumulerad avskrivning	-392 300	-392 300
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 581	175 417
Transaktionskonto	1 199 040	1 581 197
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 266 012	2 826 914

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 003	107 916
Förutbet försäkr premier	72 814	65 963
Förutbet kabel-TV	42 036	56 696
Förutbet bredband	62	0
Upplupna intäkter	1 919	0
Summa	144 834	230 575

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-05-22	2,80 %	13 524 683	13 524 683
Nordea	2026-04-22	2,80 %	17 005 000	17 195 000
Nordea	2026-06-02	2,80 %	13 972 376	14 276 376
Summa			44 502 059	44 996 059
Varav kortfristig del			44 502 059	44 996 059

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 032 059 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	694	2 888
Uppl kostn el	17 066	18 535
Uppl kostnad Värme	150 019	161 653
Uppl kostn räntor	155 629	222 309
Uppl kostn vatten	66 723	60 147
Uppl kostnad Sophämtning	15 682	20 409
Uppl kostnad arvoden	88 200	44 669
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	14 035
Förutbet hyror/avgifter	683 285	656 733
Förskottsaviserade avg/hyror	0	-237
Summa	1 205 010	1 201 141

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 525 000	55 525 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En tidigare hyresrätt har renoverats och sålts som bostadsrätt under år 2026. Denna renovering har företagits med innevarande medel. Överskottslikvid kommer att återinvesteras i föreningens allmänna bestånd.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Youssef Ali
Ordförande

Aydin Akgün
Styrelseledamot

Jean Abrahamsson
Styrelseledamot

Mohammad Youssef
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frejs revisorer
Hans Jonasson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 18:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 09:00

DOCUMENT ID:

S1I2NHN1zg

ENVELOPE ID:

BJRj4SVJMX-S1I2NHN1zg

DOCUMENT NAME:

Brf Topasgården, 769616-1954 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

22 pages

SHA-512:

e530d5415b8f1cc899310948e6405e707e799a4cefc6a6
a7ff93e27e8b55a1398f4f021ed4572694da2b49a9a4269
d4e2851d27c5b0e8454cbda93e11b723ea3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MOHAMMAD YOUSSEF benfara60@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 21:47 15.05.2026 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.80
2. YOUSSEF ABDULRAOUF ALI youssef.ali@topasgarden.se	 Signed Authenticated	16.05.2026 18:03 16.05.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.194
3. JEAN ABRAHAMSSON jean.abrahamsson@topasgarden.se	 Signed Authenticated	17.05.2026 09:04 15.05.2026 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.115.54
4. AYDIN AKGÜN aydin.akgun@topasgardenn.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:46 16.05.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.6
5. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:53 19.05.2026 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Topasgården

Org.nr 769616-1954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Topasgården för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Topasgården för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 18:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 09:00

DOCUMENT ID:

r1f2ESE1Gx

ENVELOPE ID:

Sy1hESEyfg-r1f2ESE1Gx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Bostadsrättsföreningen Topas gården.pdf

3 pages

SHA-512:

af6c490f1f349bb3af362c9bf29048bde0985d3ecb8b376

7a65c9fb517dba898815d44610570c76380ffc3b23bf82

df25c733484cd766d1cad44f430dae64072

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	19.05.2026 18:53	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	19.05.2026 18:52	Low	IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed