



Välkommen till årsredovisningen för Brf Toppen 22

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1947-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KVILLEBÄCKEN 45:4	1948	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 616 kvm. Byggnadernas totalyta är 668 kvm var av 52 kvm avser lokal.

Styrelsens sammansättning

Ellen Borg	Ordförande
Jenniefer Albinssom	Styrelseledamot
Lixue Hu	Styrelsesuppleant
Richard Borg	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Peter Karlsson Revisor Karlsson & Karlsson Consulting HB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-12. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1986** ● Isolering och ny fasad - Gjordes vid en energirenovering
Nya fönster - Gjordes vid en energirenovering
- 1992** ● Indragning av fastighetsnät kabel-TV med abonnemang. - Gjordes av Kabelvision (senare Tele2)
- 1994** ● Ny värmepanna av fabrikat Pulsonex - Den äldre pannan var husets originalpanna. Det var en kokspanna som hade konverterats till oljedrift.
- 1998** ● Mekanisk frånluft installerad - Utsug från kök och toaletter. Kök ventileras via ny köksfläkt. Separat utsug från toaletten i källaren.
Delrenovering avlopp källare - Golv uppskuret och avlopp från västra sidan till huvudutlopp utbytt
- 1999** ● Byte av 12 st. ingångsdörr till lägenheter - Säkerhetsdörr Swedoor SDD-GU
- 2000-2001** ● Bygge av bastu - Gjordes genom att ett gammalt badrum byggdes om
Dränering av fastighet - Isolering med cellplastskivor
- 2002** ● Anslutning till fjärrvärme
- 2005** ● Delrenovering avlopp utomhus - Utloppet från huset till huvud- avloppet under Nansensgatan. Plastinföring av avloppstammar - Rengöring och invändig plastning.
- 2006-2007** ● Ny detaljplan för fastigheten - Detaljplanen ändrades inför garagebygge som dock inte genomfördes.
- 2007** ● Taksäkerhetsbrygga
- 2008** ● OVK
Byte av alla radiatortermostater - Hela fastigheten - även i lägenheter
Energideklaration

- 2008** ● Elstambyte - Alla gamla pappersisolerade kablar byttes - även i lägenheterna
- 2011** ● Delrenovering avlopp utomhus - Brunnen vid utgående avlopp bytt
- 2012** ● Nytt abonnemang med Comhem inkl. viss nyinstallation. - Avslut av Tele2 abonnemang
- 2013** ● Ny markyta på husets framsida. - Ny markyta vid ingångarna. Lagt betongplattor. Asfalterat ingångarna. Nya cykelställ.
Renoverat avlopp i uppgång C - Hål i avlopp vid lägenhet nr 11 upptäcktes efter råttor i lägenhet 11 och på vind. Avlopp och golv delrenoverades.
- 2015** ● Köp av ny tvättmaskin
OVK har gjorts men blev inte godkänd. - Skall vara godkänd 5 maj 2016
- 2018** ● Tvätt av fasad
- 2019** ● Byte torktumlare
OVK
Uppgradering av fläktar
- 2020** ● Diverse betongrenoveringar - Främst två pelare och golv i garaget
Byte varmvattenpump
Asfaltering ned till garageportar - Bättringsarbete utfört
Energideklaration
Rensning av hängrännor
Nytt staket - Mot Nansensgatan 4
- 2021** ● Byte av källardörr - Ståldörr med brytskydd
Bullerplank mot Björlandavägen
- 2022** ● Renovering avluftning avlopp - Från vindsgolv upp på tak. Genomfört i samband med takrenovering
Installation solceller - I samband med takrenovering
Lägga om tak - Inklusive plåtdetaljer, hängrännor, taksäkerhet samt takluckor
Installation av säkerhetsdörr källare - Även ommålning av källarentré
- 2023** ● Byte av tätningslister samtliga fönster
- 2024** ● Delrenovering av vatten- och avloppsstammar
Renovering av takfläkt
Målning L-stödmur vid garage samt husgrund
Dränering av tomt med pumpinstallation
Ventilation likriktare för solceller
- 2025** ● OVK
Rensträttar installerade på stuprören
Byte av takfläktar
Fasadtvätt
Filmning och underhållsspolning av avloppsstammar

Planerade underhåll

- 2026** ● Relining av avloppsrör i bottenplattan
OVK-återkontroll
- 2027** ● Fortsatt delrenovering av vatten- och avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Bredband & Kabel-Tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Mätning EI IMD	Propeye Services AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amorteringsgraden höjdes.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 14 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	721 469	648 241	611 673	557 093
Resultat efter fin. poster	-58 005	-97 209	82 644	-1 348 298
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	537 398	381 005	92 639	92 639
Taxeringsvärde	10 530 000	11 274 000	11 274 000	11 274 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 117	993	953	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	94,4	94,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 949	2 016	2 450	2 483
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 798	2 016	2 450	2 483
Sparande / kvm totalyta, kr	279	104	259	-547
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	79	55	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	209	166	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	78	59	57
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	367	279	292
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	4,00	4,31	-
Räntekänslighet (%)	1,75	2,03	2,57	-

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 el (totalt 28 347 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på en akut åtgärd på rören i bottenplattan efter att ett hål i ett rör upptäckts vid filmning. 2026 höjs avgifterna som följd och vi beräknar att kunna spara pengar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	60 000	-	-	60 000
Fond, yttre underhåll	381 005	-131 973	288 366	537 398
Reservfond	39 776	-	-	39 776
Balanserat resultat	-948 294	33 195	-288 366	-1 203 465
Årets resultat	-98 778	98 778	-58 005	-58 005
Eget kapital	-566 291	0	-58 005	-684 236

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 203 465
Årets resultat	-58 005
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 366
Totalt	-1 261 470

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	216 940
Balanseras i ny räkning	-1 044 530

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	721 469	648 241
Summa rörelseintäkter		721 469	648 241
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-636 652	-605 493
Övriga externa kostnader	8	-57 938	-52 268
Personalkostnader	9	-18 608	-13 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20 388	-29 304
Summa rörelsekostnader		-733 586	-700 157
RÖRELSERESULTAT		-12 117	-51 916
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 195	9 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-45 332	-55 087
Summa finansiella poster		-42 137	-45 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 254	-97 209
Skatt		-3 751	-1 569
ÅRETS RESULTAT		-58 005	-98 778

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	440 390	460 778
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		440 390	460 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		442 390	462 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 269	4 742
Övriga fordringar	14	173 543	176 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 488	42 972
Summa kortfristiga fordringar		218 300	223 982
Kassa och bank			
Kassa och bank		114 650	211 989
Summa kassa och bank		114 650	211 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		332 950	435 971
SUMMA TILLGÅNGAR		775 340	898 749

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 000	60 000
Fond för yttre underhåll		537 398	381 005
Reservfond		39 776	39 776
Summa bundet eget kapital		637 174	480 781
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 203 465	-948 294
Årets resultat		-58 005	-98 778
Summa ansamlad förlust		-1 261 470	-1 047 072
SUMMA EGET KAPITAL		-624 296	-566 291
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	997 500	997 500
Summa långfristiga skulder		997 500	997 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	203 375	244 375
Leverantörsskulder		68 789	108 879
Skatteskulder		19 356	2 953
Övriga kortfristiga skulder		11 827	1 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	98 789	109 339
Summa kortfristiga skulder		402 136	467 540
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		775 340	898 749

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 117	-51 916
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	20 388	29 304
	8 271	-22 612
Erhållen ränta	3 195	9 793
Erlagd ränta	-45 646	-59 465
Betald inkomstskatt	-3 751	-1 569
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-37 931	-73 852
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 212	-20 708
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 090	132 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-63 233	38 432
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-41 000	-267 604
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-41 000	-267 604
ÅRETS KASSAFLÖDE	-104 233	-229 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	383 829	613 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	279 596	383 829

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Toppen 22 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, el, 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:

Stomme och grund	0,56 %
Yttertak	0,56 %
Fasader	5,17 %
Fönster	1,88 %
Stamledningar VA	6,89 %
Stamledningar Värme	10,33 %
Styr & övervakning	2,95 %
Ventilation	1,09 %
El	0,77 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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 IMD och 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	659 448	588 816
Hysesintäkter garage	25 200	22 500
Avgiftsreduktion självförvaltning	-1 350	0
El, moms	26 267	27 428
Intäkter solel, moms	8 195	7 296
Pantsättningsavgift	0	573
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift	98	196
Andrahandsuthyrning	2 140	0
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	721 469	648 241

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 833	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 235	0
Städning enligt avtal	13 321	0
Besiktningar	0	8 724
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 494	0
Brandskydd	2 653	0
Gårdkostnader	586	1 816
Gemensamma utrymmen	0	5 227
Serviceavtal	2 400	6 825
Fordon	467	0
Förbrukningsmaterial	2 156	3 245
Summa	53 145	25 837

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 906	5 118
Dörrar och lås/porttele	2 014	0
VVS	0	5 149
Ventilation	0	25 968
Elinstallationer	0	14 389
Fasader	6 456	0
Fönster	0	1 498
Mark/gård/utemiljö	9 462	12 419
Vattenskada	0	24 710
Summa	19 838	89 251

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	130 648	45 721
Ventilation	28 213	19 340
Mark/gård/utemiljö	58 079	66 912
Summa	216 940	131 973

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	39 456	48 831
Uppvärmning	106 116	128 967
Vatten	45 080	48 042
Sophämtning/renhållning	19 956	17 237
Summa	210 608	243 077

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 666	20 192
Tomträttsavgäld	53 280	39 960
Kabel-TV	-1 666	22 174
Bredband	41 333	12 729
Fastighetsskatt	21 508	20 300
Summa	136 121	115 355

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	738
Tele- och datakommunikation	2 438	2 438
Revisionsarvoden extern revisor	6 250	12 750
Fritids och trivselkostnader	249	0
Föreningskostnader	0	857
Förvaltningsarvode enl avtal	31 405	30 133
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	0	860
Administration	2 564	2 486
Konsultkostnader	5 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 190	0
Summa	57 938	52 268

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	14 998	10 000
Arbetsgivaravgifter	3 610	3 092
Summa	18 608	13 092

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	45 332	55 012
Dröjsmålsränta	0	75
Summa	45 332	55 087

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 262 133	2 262 133
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 262 133	2 262 133
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 801 355	-1 772 051
Årets avskrivning	-20 388	-29 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 821 743	-1 801 355
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	440 390	460 778
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 682 000	6 274 000
Taxeringsvärde mark	3 848 000	5 000 000
Summa	10 530 000	11 274 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 469	22 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 469	22 469
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 469	-22 469
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 469	-22 469
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 133	4 428
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 464	0
Transaktionskonto	74 549	75 402
Borgo räntekonto	90 398	96 438
Summa	173 543	176 268

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 770	4 190
Förutbet försäkr premier	5 786	10 098
Förutbet tomträttsavgäld	13 320	13 320
Förutbet bredband	8 520	11 463
Upplupna intäkter	4 092	3 901
Summa	35 488	42 972

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-01	3,82 %	997 500	997 500
Handelsbanken	2026-03-03	2,75 %	203 375	244 375
Summa			1 200 875	1 241 875
Varav kortfristig del			203 375	244 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 188 375 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	120	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 348	0
Uppl kostn el	5 217	5 218
Uppl kostnad Värme	14 067	13 735
Uppl kostnad Extern revisor	6 500	6 500
Uppl kostn räntor	3 594	3 908
Uppl kostn vatten	4 088	5 937
Uppl kostnad Sophämtning	3 337	1 267
Uppl kostnad arvoden	2 750	12 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	864	3 720
Förutbet hyror/avgifter	56 904	57 054
Summa	98 789	109 339

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 541 000	1 541 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026-01-01 höjs avgiften med 7,5% enligt styrelsens beslut.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

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

Göteborg

Ellen Borg
Ordförande

Jennifer Albinsson
Styrelseledamot

Richard Borg
Styrelseledamot

Lixue Hu
Styrelsesuppleant

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

Karlsson & Karlsson Consulting HB
Peter Karlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 13:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.05.2026 17:53

DOCUMENT ID:

SypOexzlfl

ENVELOPE ID:

Skp_elMgfg-SypOexzlfl

DOCUMENT NAME:

Brf Toppen 22, 757202-2536 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

4f4045bfecccca6bd14d1f90586d394247e6fcb269d5101
c89c039941c28a17795243f6d6baf14fea5699978f15a82
22f4aa386a2fa4ea54c4d2d19771e226c1

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. ELLEN BORG ellenceciliaborg@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 19:38 25.05.2026 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.193.55
2. RICHARD BORG borg.richard@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 19:40 25.05.2026 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.193.55
3. Lixue Hu lixueoucmarine@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 19:59 25.05.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.198.241
4. JENNIEFER ALBINSSON jennieferralbinsson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 12:05 26.05.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.49
5. Peter Karlsson revisorn@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 13:21 26.05.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.176.204

* 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

BRF Toppen 22

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i Brf Toppen 22 för räkenskapsåret 1 januari 2025 tom 31 december 2025. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning. Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på något annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen 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 ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, datum enligt digital signatur

Peter Karlsson

Revisor

Karlsson & Karlsson Consulting HB

Nyhemsgatan 6

422 47 Hisings Backa

Org. num. 969626-0042





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 13:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 25.05.2026 17:53

DOCUMENT ID:

H1gTuxgfgfl

ENVELOPE ID:

HJa_eezgMx-H1gTuxgfgfl

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse BRF Toppen 2025.pdf

1 page

SHA-512:

bf85af5633747711af6c592227ebe4dc1071b8b56fa4564
47374b78f1987322b002567ccaa6a5c268e15769e7245
b5124d81f02b2b9c229a7279cebd68c5f6f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Karlsson	 Signed	26.05.2026 13:19	eID	Swedish BankID
revisorn@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 13:19	Low	IP: 212.247.176.204

* 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