



ÅRSREDOVISNING 2021

BRF TOPPÖN TROLLHÄTTAN

Org nr 716409-7292

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Brf Toppön Trollhättan

Org nr 716409-7292

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen bildades 7 februari 1977 och har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Ekonomisk plan registrerades 23 mars 1984. Föreningen antog nya stadgar 30 augusti 2019.

Energideklaration utfördes enl. SFS 2006:985 senast år 2021.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 har skett 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2023 för lokaler och år 2022 för lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Toppön 10 är belägen på adresserna Kungsgatan 40 och 42 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 5 st våningar. Husen färdigställdes år 1984. Därefter har sedvanligt planerat underhåll utförts.

Bostadsytan uppgår till 3 534 kvm och lokalytan 1 031 kvm, totalt 4 565 kvm.

Föreningens 48 st bostäder fördelar sig enligt följande:

24 st 2 rum och kök, 20 st 3 rum och kök samt 4 st 4 rum och kök.

I föreningen finns 6 st kommersiella lokaler, 2 st uthyresförråd, 1 st övernattningslokal, 1 st gemensamhetslokal och 11 st parkeringsplatser varav 4 st hyrs ut.

Varje lägenhet garanteras ett lägenhetsförråd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.
Ombyggnad av luftvärmeaggregat. Lagning av hussockel. Spolning av avloppsrör. Byte av fläkt. Ny elcentral till en lokal.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 325 345 kr.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes senast 2020.

Föreningen har underhållsplan som senast uppdaterades 2021.

Under året har en lokal byggts om för en ny hyresgäst, tandläkarmottagning.
Ny hyresgäst frisörsalong. Nytt avtal för fastighetsskötsel har tecknats med Riksbyggen.
Nytt avtal för snöröjning och halkbekämpning har tecknats med Urab Service.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder enligt underhållsplanen:
Byte värmeväxlare varmvatten. Styr- och reglerutrustning fjärrvärme. Hissinredning.

Planerat underhåll kostnadstäcks genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

1 januari 2022 lämnades årsavgifterna oförändrade och den genomsnittliga årsavgiften är därefter 562 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 217 844 kr.
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.
Ett av föreningens lån har under året skrivits om med 5-års bindningstid. Vi amorterar som tidigare på lånen men räntan har sänkts.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2022.

Efter en avsättning till yttre fond med 212 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 143 636 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 102 133 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Stols AB/Riksbyggen from 220101 avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- Bixia avseende leverans av rörlig el.
- Tele2 avseende kabel-tv och internet.
- RC hisservice AB avseende hisservice.
- Kiwa AB avseende hissbesiktning.
- Uddevalla Brandservice avseende brandkontroll.
- Brion Teknik Fyrbodals AB avseende ventilationskontroll och service.
- Bravida avseende VVS.
- Securitas avseende skadedjur.
- Brandservice avseende larm och rökluckor.

Aktiviteter

Luciafest för de boende.

HSB kurs elbilsladdning och hur man läser en årsredovisning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 64 st (föregående år 65 st) medlemmar varav 64 st innehar bostadsrätt.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 4 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 27 maj 2021 med 26 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Johnny Boqvist	ordförande
Erik Rosén	vice ordförande
Nicklas Johansson	sekreterare
Lennart Simonsson	ledamot
Leif Blidsell	ledamot
Dan-Ove Ödman	ledamot
Tommy Ewer	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut Johnny Boqvist, Leif Blidsell och Lennart Simonsson.

Styrelsen har under året hållit 15 st protokollfört sammanträde.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Johnny Boqvist, Nicklas Johansson, Erik Rosén, Lennart Simonsson och Leif Blidsell, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Jesper Andersson med Britt-Marie Ringholm som suppleant samt Stefan Hasselqvist, extern.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rune Johansson, sammankallande och Tove Lindahl.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Johnny Boqvist.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Leif Blidsell.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 514	2 544	2 667	2 452	2 696
Resultat efter finansiella poster, tkr	60	374	571	86	687
Balansomslutning, tkr	25 363				
Eget kapital, tkr	12 765				
Soliditet, %, eget kapital/tot eget kapital	50	49	47	45	45
Likviditet, %	199				
Total låneskuld, tkr	12 218	12 922	13 501	14 049	14 571
Låneskuld, kr/kvm	2 676	2 831	2 957	3 078	3 192
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	562	562	562	515	562
Räntekostnader, kr/kvm	29				
Avskrivning, kr/kvm	139				
Fond för yttre underhåll, tkr	7 679	2 570	2 566	2 457	2 349

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 041 302	0	2 569 712	7 720 011	374 283
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	374 283	-374 283
Extraavsättning till yttre fond			5 000 000	-5 000 000	
Reservering yttre fond			210 000	- 210 000	
Ianspråktagande yttre fond			-100 777	100 777	
Årets resultat					59 926
Belopp vid årets slut	2 041 302	0	7 678 935	2 985 071	59 926

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag om avsättning till underhållsfond enligt nedan följer ekonomisk plan/budget.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.
Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 720 011
Årets resultat före fondförändring	59 926
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-210 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 777
Summa	<u>2 670 714</u>

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	7 678 935
--	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 670 714
----------------------------	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	59 926
----------------	--------

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-210 000
Disposition underhållsfond	100 777
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	<u>-109 223</u>

Resultat efter fondförändring	-49 297
--------------------------------------	----------------

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 513 835	2 544 265
Summa rörelseintäkter		2 513 835	2 544 265
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 447 093	-1 175 130
Övriga externa kostnader	Not 4	-111 802	-102 838
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-128 473	-67 560
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-635 000	-635 101
Summa rörelsekostnader		-2 322 367	-1 980 629
Rörelseresultat		191 468	563 636
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 542	-189 471
Summa finansiella poster		-131 542	-189 353
Resultat efter finansiella poster		59 926	374 283
Resultat före skatt		59 926	374 283
Årets resultat		59 926	374 283

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	23 313 197	23 566 197
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 313 197	23 566 197

Summa anläggningstillgångar

23 313 197 23 566 197

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	73 681
Övriga fordringar	Not 8	146 341	52 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	103 342	72 270
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		249 743	198 439

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 10	1 800 110	2 230 682
<i>Summa kassa och bank</i>		1 800 110	2 230 682

Summa omsättningstillgångar

2 049 853 2 429 121

Summa tillgångar

25 363 050 25 995 318

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 041 302	2 041 302
Fond för yttre underhåll	7 678 935	2 569 712
Summa bundet eget kapital	9 720 237	4 611 014

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 985 071	7 720 011
Årets resultat	59 926	374 283
Summa fritt eget kapital	3 044 997	8 094 294

Summa eget kapital

Not 11	12 765 234	12 705 308
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 394 204	10 439 540
Summa långfristiga skulder		8 394 204	10 439 540

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 823 640	2 482 611
Leverantörsskulder		0	30 025
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	11 163	17 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	368 809	320 827
Summa kortfristiga skulder		4 203 612	2 850 469

Summa skulder

	12 597 816	13 290 009
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	25 363 050	25 995 318
--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	59 926	374 283
Avskrivningar	635 000	635 101
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>694 926</u>	<u>1 009 384</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 304	-198 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	12 114	367 858
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>655 736</u>	<u>1 178 803</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-382 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-382 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-704 307	-1 061 443
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-704 307</u>	<u>-1 061 443</u>
Årets kassaflöde	-430 571	117 360
Likvida medel vid årets början	2 230 682	2 113 322
Likvida medel vid årets slut	1 800 111	2 230 682

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 50 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 32 år. Avskrivningsprocenten blir då 2 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kronor per lägenhet 2021.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 23 249 552 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 986 588	1 986 588
	Hysesintäkt lokaler	525 256	553 533
	Hysesintäkt garage och bilplatser	6 700	5 400
	Hysesintäkt övrigt	7 800	0
	Hysesrabatter	-44 507	-29 619
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	31 998	28 363
		2 513 835	2 544 265

Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-224 569	-55 911
	El	-115 085	-85 596
	Uppvärmning	-348 740	-286 995
	Vatten	-135 657	-139 537
	Renhållning	-58 882	-56 746
	TV, bredband, iptelefoni	-75 941	-74 816
	Obligatoriska besiktningar	-10 790	-11 157
	Serviceavtal	-57 491	-47 266
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-116 974	-83 643
	Försäkringar	-46 310	-44 669
	Fastighetsskatt	-111 932	-100 236
	Periodiskt underhåll	-100 777	-103 955
	Övriga driftskostnader	-43 946	-84 603
		-1 447 093	-1 175 130
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-100 777	-103 955
		-100 777	-103 955

Not 4 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-13 300	-14 700
	Förvaltningskostnader	-67 454	-65 885
	Föreningsverksamhet	-2 453	0
	Konsulter	-28 595	-22 253
		-111 802	-102 838

Not 5 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-66 290	-46 478
	Övriga arvoden	-42 401	-11 460
	Revisionsarvode	0	-1 275
	Sociala avgifter	-18 407	-8 347
	Utbildning	-1 375	0
		-128 473	-67 560

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-635 000	-635 101
		-635 000	-635 101

Not 7 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		31 755 060	31 755 060		
Årets investering byggnader		382 000	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		2 680 000	2 680 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		34 817 060	34 435 060		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-10 868 863	-10 233 762		
Årets avskrivningar byggnader		-635 000	-635 101		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-11 503 863	-10 868 863		
Utgående bokfört värde		23 313 197	23 566 197		
Bokförda värden byggnader		20 633 197	20 886 197		
Bokförda värden mark		2 680 000	2 680 000		
Fastighetsbeteckning: Toppön 10.					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	31 000 000	2 556 000	33 556 000	33 556 000
Lokaler	1984	13 200 000	1 634 000	14 834 000	14 834 000
		44 200 000	4 190 000	48 390 000	48 390 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8 Övriga fordringar			
Skattekonto		135 201	29 652
Mervärdesskatt		11 140	22 836
		146 341	52 488

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 342	72 270
		103 342	72 270

Not 10 Kassa och bank			
Kassa		3 930	5 487
Swedbank		1 796 180	2 225 195
		1 800 110	2 230 682

Not 11 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 041 302	0	2 569 712	7 720 011	374 283
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	374 283	-374 283
Extra avsättning till yttre fond			5 000 000	-5 000 000	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			210 000	-210 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-100 777	100 777	
Årets Resultat					59 926
Belopp vid årets utgång	2 041 302	0	7 678 935	2 985 071	59 926

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2022-03-28	0,79%	2022-03-28	3 439 540	264 580
Swedbank Hypotek AB	2026-09-25	1,15%	2026-09-25	1 870 733	384 100
Swedbank Hypotek AB	2025-10-24	0,96%	2025-10-24	7 000 000	0
				12 310 273	648 680

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 394 204
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 594 720
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 066 873

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	35 387 000	35 387 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	35 387 000	35 387 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	6 989	-9 104
Personalens källskatt	0	17 763
Arbetsgivaravgifter	0	8 347
Övriga kortfristiga skulder	4 174	0
	11 163	17 006

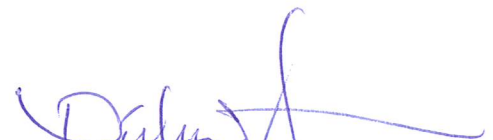
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 568	27 749
Förutbetalda årsavgifter och hyror	218 753	194 149
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 488	98 929
	368 809	320 827

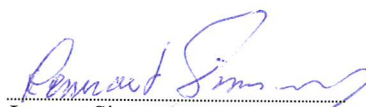
Trollhättan 17/3 2022

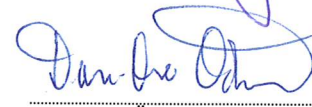

Johnny Boqvist

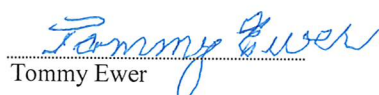

Erik Rosén


Nicklas Johansson

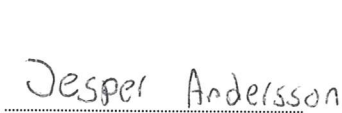

Leif Blidsell


Lennart Simonsson


Dan-Ove Odman


Tommy Ewer

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022 - 04-07


Jesper Andersson

Revisor intern vald av föreningsstämman


Stefan Hasselqvist

Revisor extern vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Toppön Trollhättan, org.nr 716409-7292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Toppön Trollhättan för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som 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.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Toppön Trollhättan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Revisorns 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.

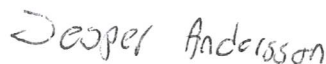
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade/godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Trollhättan den 7 april 2022



Stefan Hasselqvist

Godkänd revisor



Jesper Andersson

Föreningsvald revisor