



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Topasgården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Topasgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Profiljärnets Parkeringsfällighet och Profiljärnets Miljösamfällighet. Föreningens andel är 29 procent. Samfälligheten förvaltar föreningens utemiljö samt parkering.

Styrelsen

Karin Mojzis Groeger	Ordförande	
Bassam Abdul-Rahim	Ledamot	
Jean Abrahamsson	Ledamot	
Youssef Ali	Ledamot	Ledamot har avgått innan årsstämma
Mohammad Youssef	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Mojzis Groeger.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Styrelsen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrottet 164:11	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

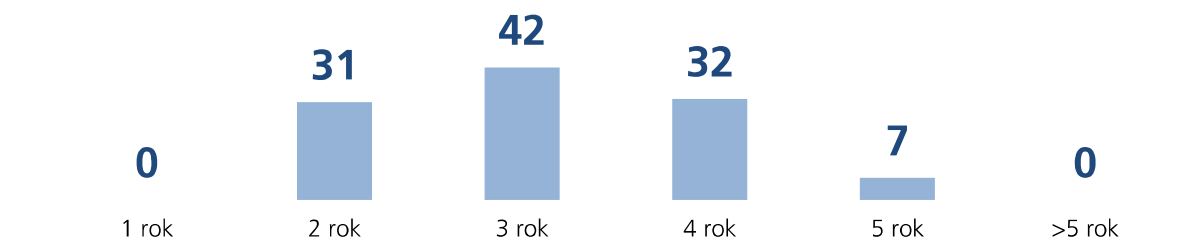
Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 408 m², varav 8 278 m² utgör boyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 14 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Föreningens lokal
Garageplatser

Kommentar

Expedition och styrelserum
Tillhör Parkeringssamfälligheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokal belägen i uppgång Topasgatan 78 med ändamål att omvandla denna till bostadsrätt till försäljning.	2022 - 2023	Totalrenovering av lokal belägen i uppgång Topasgatan 78 med ändamål att omvandla denna till bostadsrätt till försäljning. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att säkerställa att allt eventuellt inkommit kapital till föreningen återinvesteras i föreningens bestånd.
4 nya parkbänkar och bord har inköpts av föreningen	2022	Ökad trivsel har skapats genom inköpande av nya parkbänkar och bord
Komplett utrustande av föreningens två skyddsrum	2022	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.
Totalrenovering av föreningens 3 av 6 tvättstugor	2022	Totalrenovering av 3 av föreningens totalt 6 tvättstugor. Åtagande innebär att föreningens samtliga 6 tvättstugor nu är totalrenoverade.
Träbeklädnad av föreningens 4 betongmurar med infäst ledbelysning	2022	Träbeklädnad av föreningens 4 betongmurar med tillhörande infäst ledbelysning
Föreningens vattensystem har noggrant översetts och moderniserats. Föreningen har tecknat avtal med Kungsbacka rör AB för kontinuerlig uppdatering och justeringar vid behov.	2022 - 2023	Föreningens vattensystem har översetts. Föreningen har under året tecknat avtal med Kungsbacka rör AB för en kontinuerlig översyn framgent.
Föreningens takfläktar har översetts.	2022	Föreningens takfläktar har översett för att tillförsäkra att de funkade optimalt.
Påbörjad besiktning av föreningens fjorton (14) kvarvarande hyresrätter.	2022	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.
Dränering och markutjämning vid uppgång Topasgatan 74	2022	Dränering och markutjämning vid Topasgatan 74
En gemensam värdegrund har skapats för föreningen.	2022	Ett styrdokument rörande den värdegrund som skall råda i föreningen gentemot alla dess medlemmar har under året framtagits av styrelse. Denna värdegrund skall genomsyra allt arbete som från styrelsen hålls företas gentemot dess medlemmar. Denna värdegrund är inte statisk - ständigt förbättrings- och förnyelsearbete har under verksamhetsåret företagits av styrelsen, och kommer att så fortsätta vara under nästkommande verksamhetsår.
Samtliga stuprör och takrännor har översetts och vid behov reparerats	2022	En total översyn och vid behov reparation av föreningens samtliga stuprör och takrännor har företagits.

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Till tre (3) av föreningens tvättstugor har större torkskåp inköpts	2022	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, innehåller såväl torktumlare som torkskåp.
Totalrenovering av föreningens 4 hissar	2021	Föreningens 4 hissar belägna i uppgång 69,70.80 och 81 har under året totalrenoverats.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	OVK genomförd i föreningens samtliga lägenheter samt i föreningens samtliga lokaler
Byte av takfläktar	2020	Alla föreningens takfläktar har bytts ut mot miljöoptimerade och energisnåla takfläktar
Föreningens vattensystem	2020	Föreningens vattensystem har renoverats och översetts.
Renovering av alla tak omfattande markarbeten, reparation av dagvattenledningar utanför uppg. 74-81	2020 2019 - 2020	Total renovering av föreningens totala tak
Relining av föreningens stammar Varm- och kallvattensystem	2017 2016 - 2017	Backventiler installerade på samtliga stammar
Tvättstugor	2016	Färdigställt tvättstugor 77, 80, 81. Aptus-bokningssystem färdigställt i samtliga tvättstugor.
Fasadrenovering uppg. 78-81 plus gavel, baksida uppg. 69-72	2016 - 2017	Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Alla plåtdörrar och plåtrör målades.
Fasadrenovering uppg. 78, 79, 80, 81, gavel, baksida till uppg. 69	2016 - 2017	Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Balkongfronter uppg 78 - 81 har målats.
Tvättstugor	2015 - 2016	Renovering av tvättstugor uppg. 77, 80, 81. Nytt bokningssystem (Aptus) samt nya torkskåp.
Okulärbesiktning av våtutrymmen och kök	2015 - 2016	Besiktning av brunnar, kranar och rör samt fuktmätning.
Byte av golvmattor i trapphus	2015	Gummimattorna i entréerna byttes mot klinkers.
Målning, uppfräschning	2013 - 2014	Målning, byte av golvlister mm i samtliga trapphus
Belysning	2013 - 2014	Byte till LED-belysning med sensor i samtliga trapphus och entréer till tvättstugor.
Byte av belysning	2013	Byte till LED-belysning med sensor i samtliga källare och cykelförråd
Värmetillförsel	2013	Pga ventilbyte sker nu en automatisk justering
Ventiler i värmesystemet	2013	62 st ventiler i värmesystemet i kulverten är bytta till nya moderna med bra justeringsmetoder
Obligatorisk Ventilation Kontroll (OVK)	2012	Ventilationskontroll på lägenheter har genomförts
Lokal uppg 79 ombyggd till bostad	2011 - 2012	Lokal ombyggd till en bostad enligt beslut på årsstämman 2009
Fasadrenovering (hus 73,74,75,76 och 77)	2011 - 2012	1-Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering
Relining av stammar	2008 - 2010	Relining av stammar påbörjades i slutet av 2008 och pågick under 2009, trappuppgång 79 blev ej klar förrän 2010

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK obligatorisk ventilationskontroll	2021	OVK har under året utförts i föreningens samtliga lägenheter och lokaler med en planerad uppföljning under 2023..
Införskaffande av fasadskyltar till föreningen.	2023	Införskaffande av fasadskyltar vilka anger föreningens namn samt uppgångar, att placeras på fyra (4) ställen på beståndets fasader.
Införskaffande av fler parkbänkar och bord	2023	Under året kommer föreningen att införskaffa ytterligare parkbänkar och bord för ökad trivsel för föreningens medlemmar.
Anförskaffande av solpaneler.	2023	Föreningen överser möjlighet att installera solpaneler för att därigenom framöver söka skapa miljövänliga och gröna fastigheter vilka drivs av Naturenergi. Ett av många medlemmar efterfrågat mål och ett högt prioriterat mål av styrelsen, vilket flitigt diskuterats vid flertalet styrelsemöten. Målet för styrelsen är att föreningen inom en snar framtid skall vara självförsörjande alternativt till stora delar självförsörjande rörande energiförbrukning samt att föreningens energikonsumtion skall baseras på Naturenergi.
Omvandling av föreningens avfallssystem	2024	Vissa av föreningens soprum kommer göras om till miljörum.
Införande av laddstolpar för elbilar	2025	Kontinuerlig diskussion förs av den parkeringssamfällighet vari Topasgården brf har en representant jämt 4 andra föreningar samt bostadsbolaget, varför frågan landar på beslut i parkeringssamfälligheten.
Förnyelse/utbyte av porttelefoner	2025	Nuvarande porttelefonsystem kommer att bytas ut mot ett för föreningens medlemmar mer fördelaktigt system.
Besiktning av föreningens fjorton (14) kvarvarande hyresrätter	2025	Under 2022 påbörjade föreningen ett projekt i samarbete med fastighetskonsult rörande besiktning av föreningens fjorton (14) kvarvarande hyresrätter. Styrelsens syfte är att säkerställa att kvarvarande hyresrätter uppnår godtagbar standard enligt dags gällande lagrum.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Säkerhet	Torslanda Lås och Larm
Städning	Villa Line AB
Fastighetsskötsel	MBA Fastighetsservice
Inpasseringssystem (Aptus) & porttelefoner	Torslanda Lås och Larm
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Inglasning av balkonger	Lumon
Våtrumskontroll	Inspector Sverige AB
Bredband/Tv	Sappa
Althiss	Hissar
Värme och vattensystem	Kungsbacka Rör AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

Föreningen Topasgården brf arbetar aktivt och målmedveten för en god, sund, trygg och hållbar boendemiljö och boendekonomi för dess medlemmar. Under år 2022 av föreningen företagna renoveringar/investeringar i föreningens bestånd återspeglar detta åtagande.

Åtaganden styrelsen bär med sig och vidareutvecklar in i år 2023.

Styrelsen arbetar aktivt med att tillgodose att föreningen Topasgården brf framgent skall investera i solpaneler, vilket för föreningen Topasgården brfs del kommer att innebära att dess energikonsumtion till stora delar kommer att baseras på grön energi, och därmed att en kvalificering av en grön fastighet kan komma till stånd. Ett åtagande vilket ligger helt rätt i tiden. Härtill ett åtagande vilket att för föreningen kommer att innebära ett oberoende till kraftigt fluktuerande elmarknadspriser, avsevärt att minska föreningens elkostnader, här till bidra till att föreningen Topasgården brf blir ett miljövänligt fastighetsbestånd, oavhängigt de varierande elkostnadspriserna. En investering styrelsen Topasgården brf är av uppfattning kommer att uppskattas av dess medlemmar. Härtill en investering vilken ligger helt i linje med lagstadgade önskemål.

En styrelseledamot i styrelsen Topasgården brf är ledamot i en trygghetsskapande styrelse, BID Tynnered - en organisation bestående av de största allmännyttiga bolagen verksamma i Tynnered såsom Familjebostäder, Bostadsbolaget, Balder, Stena fastigheter, 40 tal verksamma brfer samt polis och socialtjänst. Organisationens syfte är att utifrån en nära dialog, ett nära gränsöverskridande samarbete skapa en gemensam plattform utifrån vilken en sund, god, trygg och säker boendemiljö för de boende kan tillgodoses.

Föreningens ekonomi

Under år 2023 skall föreningen omförhandla två (2) av föreningens tre (3) lån. Styrelsen uppdrag är att för föreningens medlemmar bibehålla en sund och hållbar ekonomi vari utgifter täcks av intäkter. Av denna anledning har styrelsen under hösten 2022 upptagit frågan och reserverat denna tills omförhandling av ovan nämnda lån företagits, varpå ny uträkning kommer att företas. Styrelsen har fattat beslut att skulle föreningens utgifter överstiga intäkter vid februari månads ingång, då kommer månadsavgifter att höjas från och med 2023-03-01 eventuellt retrospektivt. Med anledning av kraftigt ökade kostnader för elförbrukning, sophantering samt vatten, så kallade taxebundna kostnader under år 2022, här till omförhandling av två (2) av föreningens tre (3) lån, här till kraftigt ökade kostnader för alla övriga fasta utgifter för föreningen - är det högst troligt att månadsavgifter kommer att höjas under år 2023. Styrelsen reserverar sig mot när dessa höjningar samt dess antal kommer att företas tills aktuella uträkningar företagits.

Styrelsen sitter och har valts på ett förtroende mandat av dess medlemmar, vari styrelsen uppgift är att föra en ansvarsfull ekonomisk politik gentemot dess medlemmar, på vars mandat styrelsen sitter och vilkas medel styrelsen på ett ekonomiskt hållbart sätt förvaltar. Denna ansvarsfullt förda ekonomiska förvaltning gentemot föreningens medlemmar är styrelsen av dess medlemmar ålagd att ta i beaktande i alla beslut vilka rör föreningen - oavhängigt dess tidsspann. Styrelsen bör därmed beakta ALLA beslut, alla åtagande ur ett långsiktigt perspektiv för att säkerställa dess medlemmars intressen.

Under år 2022 har föreningen ökat amortering på föreningens lån till av bank föreslagen amorteringsgrad på 1 %, vilket möjliggjorts genom att styrelsen fört en ansvarsfull och långsiktig ekonomisk planering.

För övrigt följer föreningen utsatt ekonomisk plan.

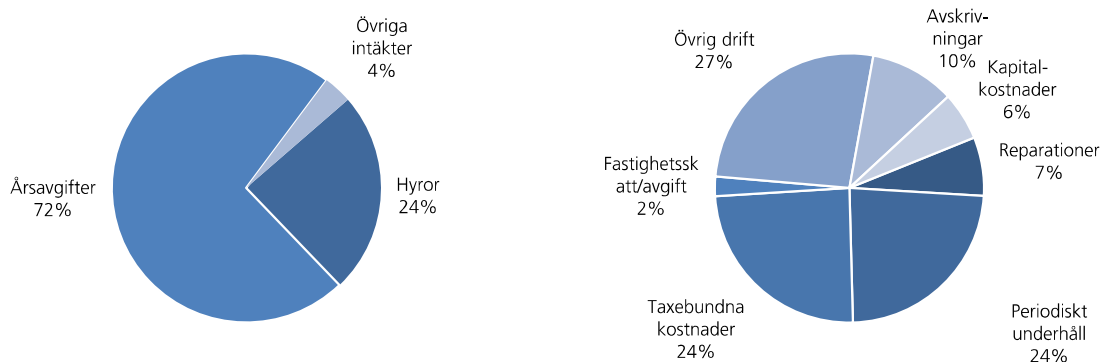
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2007 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2047.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-09-01 med 2,90 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 462 852	11 508 369
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 892 756	6 655 675
Finansiella intäkter	12 117	35 815
Minskning kortfristiga fordringar	0	472 689
Medlemsinsatser	0	3 800 000
	6 904 873	10 964 179
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 214 642	6 999 972
Finansiella kostnader	430 763	418 316
Ökning av kortfristiga fordringar	45 257	0
Minskning av långfristiga skulder	494 000	7 548 775
Minskning av kortfristiga skulder	128 786	42 633
	7 313 448	15 009 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 054 277	7 462 852
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-408 575	-4 045 518

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under år 2022;

- *totalrenoverat tre (3) av föreningens totalt sex (6) tvättstugor, vilka renoverades under år 2016. Därmed är föreningens samtliga sex (6) tvättstugor renoverade och i gott skick.
- *införskaffat nya torkskåp till tre (3) tvättstugor, samt flyttat befintliga torkskåp till övriga tvättstugor - därmed har föreningens samtliga sex (6) tvättstugor torkskåp jämte torktumlare.
- *köpt fyra (4) utemöbler - bänkar och bord - vilka utplacerats utanför föreningen.
- * Under år 2023 har styrelsen budgeterat för att föreningen kommer att införskaffa ytterligare utemöbler.
- * låtit träbekladda föreningens fyra (4) betongmurar med infäst ledbelysning.
- *låtit överse föreningens samtliga stuprännor och låtit åtgärda där brister förelåg.
- *tecknat ramavtal med Kungsbacka rör AB och låtit överse och åtgärdat brister i varmvattenberedningssystem.
- *åtgärdat ojämnheter i mark belägna utanför uppgång 74.
- *påbörjat arbete med renovering av lokal belägen i uppgång Topasgatan 78 med ändamål att omvandla denna till bostadsrätt till försäljning.
- *påbörjat arbete med att i samarbete med fastighetskonsult låtit överse föreningens hyresrätter för att säkerställa att dessa enligt gällande lagrum uppnår standard.
- *påbörjat arbete med att överse möjlighet till anskaffning av solpaneler till föreningen.
- *Totalt översett och inspekterat och låtit utrusta föreningens två (2) skyddsrum - allt enligt specificerad lista från MSB. Nya vattenkranar har installerats i respektive skyddsrum, ljussättning har översett och lagats och kompletterats där så bör.
- *skapat ett styrdokument vilket reglerar föreningens värdegrund i alla aspekter gentemot dess medlemmar.
- *Påbörjat diskussioner rörande förnyelse/utbyte av porttelefoni.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 98 st
Överlåtelse under året: 7 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	687	697	707
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 053	984	970	921
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 374	6 443	7 637	7 844
Elkostnad/m ² totalyta	30	18	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	116	120	100	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	37	37	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	50	63	65
Soliditet (%)	50	49	45	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-494	-1 480	-286	-1 189
Nettoomsättning (tkr)	6 819	6 618	6 618	6 639

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 278 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	45 498 391	0	0	45 498 391
Upplåtelseavgifter	17 476 115	0	0	17 476 115
Fond för yttre underhåll	1 146 434	1 146 433	-1 146 433	1 146 434
S:a bundet eget kapital	64 120 940	1 146 433	-1 146 433	64 120 940
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 097 176	-1 146 433	-333 475	-15 617 269
Årets resultat	-493 641	-493 641	1 479 908	-1 479 908
S:a fritt eget kapital	-17 590 817	-1 640 074	1 146 433	-17 097 176
S:a eget kapital	46 530 122	-493 641	0	47 023 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-493 641
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 950 743
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 146 433
summa balanserat resultat	-17 590 817

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 146 433
-16 444 384

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	6 819 074	6 618 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 682	37 578
Summa rörelseintäkter		6 892 756	6 655 675

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-5 617 640	-6 380 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-406 574	-431 819
Personalkostnader	Not 6	-190 428	-187 660
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-753 109	-753 109
Summa rörelsekostnader		-6 967 751	-7 753 081

RÖRELSERESULTAT

-74 995 **-1 097 406**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 117	35 815
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 763	-418 316
Summa finansiella poster		-418 646	-382 502

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-493 641 **-1 479 908**

ÅRETS RESULTAT

-493 641 **-1 479 908**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	86 611 887	87 364 997
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 611 887	87 364 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 611 887	87 364 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		35 055	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 344 261	3 780 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 396	43 344
Summa kortfristiga fordringar		3 429 712	3 823 355
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 870 681	3 840 355
Summa kassa och bank		3 870 681	3 840 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 300 392	7 663 710
SUMMA TILLGÅNGAR		93 912 279	95 028 706

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 974 506	62 974 506
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 146 434	1 146 434
Summa bundet eget kapital		64 120 940	64 120 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 097 176	-15 617 269
Årets resultat		-493 641	-1 479 908
Summa fritt eget kapital		-17 590 817	-17 097 176
SUMMA EGET KAPITAL		46 530 122	47 023 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 524 683	31 099 683
Summa långfristiga skulder		13 524 683	31 099 683
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 459 376	15 378 376
Leverantörsskulder		383 133	542 787
Skatteskulder		338 486	328 653
Övriga skulder		5 321	5 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	671 158	650 123
Summa kortfristiga skulder		33 857 474	16 905 260
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 912 279	95 028 706

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	115 år	115 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Stambyte	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Balkonger/terrasser	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 988 995	4 953 086
Hyror bostäder	1 257 080	1 164 329
Hyror lokaler	0	11 020
Hyror parkering	357 221	369 926
Hyror förråd	53 700	49 730
Kabel-TV intäkter	147 985	67 950
Hyresrabatt	-660	0
Överlåtelse/pantsättning	14 732	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 983
Öresutjämning	22	73
	6 819 074	6 618 097

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	8 528	6 953
Övriga intäkter	65 154	30 625
	73 682	37 578

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	201 210	181 022
	Fastighetsskötsel beställning	17 282	42 613
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 802
	Snöröjning/sandning	0	5 063
	Städning entreprenad	167 578	173 813
	Städning enligt beställning	38 614	36 472
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	82 168
	Hissbesiktning	2 988	14 870
	Bevakning	2 026	0
	Gemensamma utrymmen	44 769	0
	Garage/parkering	80 643	268 578
	Gård	15 003	3 724
	Serviceavtal	7 324	14 009
	Förbrukningsmateriel	14 235	12 395
	Brandskydd	10 585	0
		602 257	838 527
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 514	0
	Hyreslägenheter	0	3 068
	Gemensamma utrymmen	0	9 885
	Tvättstuga	52 357	20 571
	Entré/trapphus	53 925	0
	Lås	12 249	13 654
	VVS	201 241	32 690
	Ventilation	22 376	0
	Elinstallationer	18 202	12 287
	Bredband	0	12 599
	Hiss	16 074	8 425
	Fasad	1 763	16 631
	Balkonger/altaner	0	759
	Mark/gård/utemiljö	3 947	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	22 700
	Vattenskada	116 284	28 779
		521 932	182 049
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	1 086 177
	Tvättstuga	1 000 374	0
	VVS	62 500	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	31 264
	Bredband	0	3 389
	Hiss	0	1 950 000
	Mark/gård/utemiljö	687 800	0
		1 750 674	3 070 830

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTSÄTTNING	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	254 261	153 713
	Värme	974 902	1 008 291
	Vatten	346 549	313 850
	Sophämtning/renhållning	230 831	213 730
	Grovsopor	0	4 668
		1 806 543	1 694 252
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 544	77 352
	Samfällighetsavgift	503 042	254 400
	Kabel-TV	180 376	95 775
	Bredband	564	1 530
		763 526	429 057
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	172 708	165 778
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 617 640	6 380 493
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 564	5 315
	Medlemsinformation	0	399
	Tele- och datakommunikation	6 378	6 060
	Hyresförluster	0	120
	Revisionsarvode extern revisor	23 563	22 750
	Föreningskostnader	11 013	31 337
	Styrelseomkostnader	114	2 166
	Förvaltningsarvode	178 654	174 808
	Administration	57 951	38 920
	Korttidsinventarier	6 579	0
	Konsultarvode	103 813	133 745
	Föreningsavgifter	8 625	8 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 320	8 200
		406 574	431 819
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 900	142 800
	Sociala kostnader	45 528	44 860
		190 428	187 660
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	514 996	514 996
	Förbättringar	238 113	238 113
		753 109	753 109

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 113 815	95 113 815
	Utgående anskaffningsvärde	95 113 815	95 113 815
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 748 818	-6 995 709
	Årets avskrivningar enligt plan	-753 109	-753 109
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 501 928	-7 748 818
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 611 887	87 364 997
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 357 494	33 357 494
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 258 000	73 237 000
	Taxeringsvärde mark	55 000 000	65 000 000
		150 258 000	138 237 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	150 000 000	138 000 000
	Lokaler	258 000	237 000
		150 258 000	138 237 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	392 300	392 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	392 300	392 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-392 300	-392 300
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-392 300	-392 300
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	160 376	157 514
	Klientmedel hos SBC	2 128 869	2 572 285
	Fordringar kreditfakturer	288	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 211
		3 344 261	3 780 011
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Kabel-TV	50 396	43 344
		50 396	43 344

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 146 434	1 146 434
	Reservering enligt stadgar	1 146 433	1 146 433
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 146 433	-1 146 433
	Vid årets slut	1 146 434	1 146 434

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea 0,870 %	17 575 000	17 765 000	2023-04-19
	Nordea 1,790 %	14 884 376	15 188 376	2023-06-01
	Nordea 0,650 %	13 524 683	13 524 683	2024-05-22
	Summa skulder till kreditinstitut	45 984 059	46 478 059	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-32 459 376	-15 378 376	
		13 524 683	31 099 683	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 514 059 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 525 000	55 525 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	26 669	24 517
	Sociala avgifter	8 379	7 700
	Ränta	57 823	40 998
	Avgifter och hyror	578 287	566 589
	Fastighetsskötsel enligt beställning	0	10 319
		671 158	650 123

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under år 2023 planerar föreningen följande;

*Införskaffande av solpaneler för att därigenom bli ett mer ekologiskt hållbart bestånd, vari energikonsumtion till stora delar baseras på naturlig energi. Införskaffande av solpaneler kommer även att leda till att föreningen blir mer oavhängig den fluktuerande energimarknaden.

*Fler bänkar och bord kommer att inköpas till föreningen för att öka trivsel och välmående hos dess medlemmar.

*Totalrenovering av tidigare outnyttjad lokal belägen i uppgång 78 till lägenhet för försäljning. Ett åtagande som gynnar alla föreningens medlemmar - i form av direkt tillskott i kapital vilket kommer återinvesteras i föreningens fastighetsbestånd. Härtill en kontinuerlig intäkt i form av månadsavgift.

*Besiktning av föreningens kvarvarande fjorton (14) hyresrätter fortskrider under verksamhetsår 2023 i samarbete med fastighetskonsult för att säkerställa att de uppfyller lagstadgad standar.

Under år 2024/25 planeras följande;

*Förnyelse av föreningens avfallssystem då vissa av föreningens soprum kommer att omvandlas till miljörum.

*Förnyelse av föreningens porttelefonsystem.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Karin Mojzis Groeger
Ordförande

Bassam Abdul-Rahim
Ledamot

Jean Abrahamsson
Ledamot

Mohammad Youssef
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 2022 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 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 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.

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 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

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 096 637	4 988 995	4 953 000
Hyror bostäder	1 296 420	1 257 080	1 158 000
Hyror parkering	374 000	357 221	358 000
Hyror förråd	53 000	53 700	49 000
Kabel-TV intäkter	149 000	147 985	135 000
Hysesrabatt	0	-660	0
Överlåtelse/pantsättning	0	14 732	0
Öresutjämning	0	22	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 528	0
Övriga intäkter	0	65 154	0
	6 969 057	6 892 756	6 653 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-200 000	-201 210	-176 000
Fastighetsskötsel beställning	-47 000	-17 282	-37 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-7 000
Städning entreprenad	-192 000	-167 578	-205 000
Städning enligt beställning	-40 000	-38 614	-30 000
Hissbesiktning	-17 000	-2 988	-15 000
Bevakning	0	-2 026	0
Gemensamma utrymmen	0	-44 769	0
Garage/parkering	-296 000	-80 643	-329 000
Gård	-5 000	-15 003	-11 000
Serviceavtal	-16 000	-7 324	-13 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-14 235	-20 000
Brandskydd	-57 000	-10 585	-12 000
	-901 000	-602 257	-865 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-226 000	-23 514	-299 000
Tvättstuga	0	-52 357	0
Entré/trapphus	0	-53 925	0
Lås	0	-12 249	0
VVS	0	-201 241	0
Ventilation	0	-22 376	0
Elinstallationer	0	-18 202	0
Hiss	0	-16 074	0
Fasad	0	-1 763	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 947	0
Vattenskada	0	-116 284	0
Övrigt	0	0	403 500
	-226 000	-521 932	104 500
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-1 000 374	0
VVS	0	-62 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	-687 800	0
	0	-1 750 674	0

Taxebundna kostnader			
El	-236 000	-254 261	-146 000
Värme	-1 100 000	-974 902	-873 000
Vatten	-346 000	-346 549	-308 000
Sophämtning/renhållning	-236 000	-230 831	-205 000
Grovsopor	-6 000	0	-28 000
	-1 924 000	-1 806 543	-1 560 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-79 544	-78 000
Samfällighetsavgift	-408 000	-503 042	-265 000
Kabel-TV	-149 000	-230 772	-38 000
Bredband	-2 000	-564	-4 000
	-645 000	-813 922	-385 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-182 000	-172 708	-163 000
	-182 000	-172 708	-163 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-1 564	-4 000
Medlemsinformation	-1 000	0	-500
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 378	-9 000
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-23 563	-24 000
Föreningskostnader	-32 000	-11 013	-10 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-114	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-193 000	-178 654	-180 000
Administration	-18 000	-57 951	-20 000
Korttidsinventarier	0	-6 579	0
Konsultarvode	-56 000	-103 813	0
Föreningsavgifter	-8 000	-8 625	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 320	-9 000
	-359 000	-406 574	-272 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-144 900	-120 000
Arbetsgivaravgifter	-39 000	-45 528	-38 000
	-159 000	-190 428	-158 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-515 000	-514 996	-515 000
Förbättringar	-239 000	-238 113	-239 000
	-754 000	-753 109	-754 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 150 000	-7 018 147	-4 053 000
RÖRELSERESULTAT	1 819 057	-125 391	2 600 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	11 859	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	95	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	163	0
Låneräntor	-834 000	-430 544	-500 000
Räntekostnader skattekonto	0	-204	0
Övriga räntekostnader	0	-15	0
	-834 000	-418 646	-500 000
RESULTAT	985 057	-544 037	2 100 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se