

Välkommen till årsredovisningen för Brf Topasgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
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 2007-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Järnbrottet 164:11	2007	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1967

Föreningen har 15 hyreslägenheter och 97 bostadsrätter om totalt 8 278 kvm. 130 kvm utgör lokalyta. Byggnadernas totalyta är 8408 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Styrelsen Topasgården brf

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två (2) styrelsemedlemmar

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Värmeinjustering av föreningens samtliga lägenheter och allmänna utrymmen vari samtliga reglage till samtliga föreningens radiatorer utbytts.
Installation av 100 solpaneler vilket kommer att täcka 66 % av föreningens elförbrukning för dess allmänna utrymmen såsom tvättstugor, uppvärmning och drift av tvättstugor, uppvärmning av svalar etc.
Totalrenovering av tidigare lokal belägen i Topasgatan 78 till bostadsrätt har slutförts. För ändamålet har föreningen nyttjat ekonomiska medel vilka föreningen innehade sedan tidigare försäljningar sparade medel, vilket därmed föranlett att föreningen för ändamålet ej behövde ta lån.
- 2022-2023** ● Föreningens vattensystem har noggrant översetts och moderniserats. Föreningen har tecknat avtal med Kungsbacka rör AB för kontinuerlig uppdatering och justeringar vid behov. - Föreningens vattensystem har översetts. Föreningen har under året tecknat avtal med Kungsbacka rör AB för en kontinuerlig översyn framgent.
Renovering av lokal belägen i uppgång Topasgatan 78 med ändamål att omvandla denna till bostadsrätt till försäljning. - 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.
- 2022** ● Totalrenovering av föreningens 3 av 6 tvättstugor - Totalrenovering av 3 av föreningens totalt 6 tvättstugor. Åtagande innebär att föreningens samtliga 6 tvättstugor nu är totalrenoverade.
Träbeklädnad av föreningens 4 betongmurar med infäst ledbelysning - Träbeklädnad av föreningens 4 betongmurar med tillhörande infäst ledbelysning
Dränering och markutjämning vid uppgång Topasgatan 74 - Dränering och markutjämning vid Topasgatan 74
4 nya parkbänkar och bord har inköpts av föreningen - Ökad trivsel har skapats genom inköpande av nya parkbänkar och bord
Komplett utrustande av föreningens två skyddsrum - Föreningen har under 2022 totalt översett och utrustat föreningens två skyddsrum - utifrån av MSB rekommenderade inköp och åtgärder. I och med detta åtagande har föreningen två fullt utrustade och fungerande skyddsrum skulle något inträffa.
Till tre (3) av föreningens tvättstugor har större torkskåp inköpts - Föreningen har kontinuerligt fortsatt sitt arbete med att investera i medlemmarnas bestånd. Under året har tre (3) stora torkskåp inköpts, samt två (2) torkskåp flyttats till andra tvättstugor. Resultatet - alla föreningens tvättstugor - undantaget nyrenoverad grovtvättstuga, innehar såväl torktumlare som torkskåp.
Samtliga stuprör och takrännor har översetts och vid behov reparerats - En total översyn och vid behov reparation av föreningens samtliga stuprör och takrännor har företagits.

- framtagits av styrelse. Denna värdegrund skall genomsyra allt arbete som från styrelsen håll 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.
Föreningens takfläktar har översetts. - Föreningens takfläktar har översett för att tillförsäkra att de funkar optimalt.
Påbörjad besiktning av föreningens fjorton (14) kvarvarande hyresrätter. - Under 2022 har föreningen påbörjat ett projekt via fastighetskonsult med okulär besiktning av föreningens 14 kvarvarande hyresrätter för säkerställande av de enligt lagförda krav uppfyller standard.
- 2021** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - OVK genomförd i föreningens samtliga lägenheter samt i föreningens samtliga lokaler
Totalrenovering av föreningens 4 hissar - Föreningens 4 hissar belägna i uppgång 69,70.80 och 81 har under året totalrenoverats.
- 2020** ● Byte av takfläktar - Alla föreningens takfläktar har bytts ut mot miljöoptimerade och energisnåla takfläktar
Föreningens vattensystem - Föreningens vattensystem har renoverats och översetts.
Renovering av alla tak - Total renovering av föreningens totala tak
- 2019-2020** ● omfattande markarbeten, reparation av dagvattenledningar utanför uppg. 74-81
- 2017** ● Relining av föreningens stammar
- 2016-2017** ● Varm- och kallvattensystem - Backventiler installerade på samtliga stammar
Fasadrenovering uppg, 78, 79, 80, 81, gavel, baksida till uppg, 69 - Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Balkongfronter uppg 78 - 81 har målats.
Fasadrenovering uppg. 78-81 plus gavel, baksida uppg, 69-72 - Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Alla plåtdörrar och plåtrör målades.
- 2016** ● Tvättstugor - Färdigställt tvättstugor 77, 80, 81. Aptus- bokeningsystem färdigställt i samtliga tvättstugor.
- 2015-2016** ● Tvättstugor - Renovering av tvättstugor uppg. 77, 80, 81. Nytt bokningssystem (Aptus) samt nya torkskåp.
Okulärbesiktning av våtutrymmen och kök - Besiktning av brunnar, kranar och rör samt fuktmätning.
- 2015** ● Byte av golvmattor i trapphus - Gummimattorna i entréerna byttes mot klinkers.
- 2013-2014** ● Belysning - Byte till led-belysning med censor i samtliga trapphus och entréer till tvättstugor.
Målning, uppfräschning - Målning, byte av golvlister mm i samtliga trapphus
- 2013** ● Byte av belysning - Byte till led-belysning med censor i samtliga källare och cykelförråd
Ventiler i värmesystemet - 62 st ventiler i värmesystemet i kulverten är bytta till nya moderna med bra justeringsmetoder
Värmetillförsel - Pga ventilbyte sker nu en automatisk justering
- 2012** ● Obligatorisk Ventilation Kontroll (OVK) - Ventilationkontroll på lägenheter har genomförts

2011-2012 ● Fasadenovering (hus 73,74,75,76 och 77) - 1-Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering
Lokal uppg 79 ombyggd till bostad - Lokal ombyggd till en bostad enligt beslut på årsstämman 2009

2008-2010 ● Relining av stammar - Relining av stammar påbörjades i slutet av 2008 och pågick under 2009, trappuppgång 79 blev ej klar förrän 2010

Planerade underhåll

2024 ● Omvandlande av tidigare soprum till miljörum kommer att företas under år 2024

Avtal med leverantörer

Besiktning av föreningens 4 hissar	Althiss
Besiktning av föreningens värmeinjustering	Assemblin
Besiktning av föreningens 100 solpaneler	Assemblin
Föreningens porttelefoni samt inträde till samtliga svalor samt bokningssystem av föreningens 6 tvättstugor.	Torslanda lås

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Miljösamfälligheten, med en andel på 17%.

Samfälligheten förvaltar föreningens utemiljö vilket föreningen delar tillsammans med 4 andra föreningar jämte Bostadsbolaget.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är även medlem i en parkeringssamfällighet vilken gemensamt förvaltar över förenings parkeringshus och parkeringsdäck.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde årsavgifterna med 7 % 2023-01-01.

Föreningen har under verksamhetsåret valt att göra en rad investeringar i föreningen för att bibehålla en god och en sund ekonomi i föreningen.

Tidigare erhållna medel från lägenhetsförsäljningar har återinvesterats i föreningen genom att samtliga betongmurar belägna utomhus i föreningens bestånd har träbeklättts med infälld spotbelysning för att öka känsla av välmående hos föreningens boende.

En tidigare outnyttjad lokal har totalrenoverats med syfte att under tidigt 2024 försäljas som bostadsrätt. För ändamålet har föreningen nyttjat innehavande medel vilka erhållits från tidigare investeringar i föreningen och har därmed utfört renovering utan att för ändamålet behöva belåna föreningen.

Föreningen valde vid årsstämma daterad 2023-06-15 att investera i och installera 100 solpaneler på föreningens tak för att till 66 % ombesörja förenings energiförbrukning av allmänna utrymmen. Även detta åtagande kunde genomföras genom tillgängliga medel innehavandes av föreningen via tidigare försäljningar och sparade medel. Ett åtagande genomfört och av stämman godkänt för att bättre kunna möta ökade taxebundna kostnader framgent, samt en åtgärd för att anpassa föreningen Topasgården brf till ett miljövänligt fastighetsbestånd.

Föreningens värmeinjustering genomförd under verksamhetsåret - även den genomförd med innehavande medel hos föreningen, med syfte att anpassa föreningen Topasgården brf till ett miljövänligt bestånd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 498 013	6 819 074	6 618 097	6 617 737
Resultat efter fin. poster	-1 804 923	-493 641	-1 479 908	-286 233
Soliditet (%)	48	50	49	45
Yttre fond	1 146 434	1 146 434	1 146 434	1 146 434
Taxeringsvärde	150 258 000	150 258 000	138 237 000	138 237 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 393	6 374	6 443	7 637
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 410	5 469	5 528	6 426
Sparande per kvm totalyta, kr	91	239	279	285
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	30	18	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	124	116	120	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	41	37	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	187	176	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,08	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet kan härledas till dels ombyggnation av lokal till bostadsrätt samt ett omfattande arbete med värmeinjustering. Projekten har bekostats av innevarande medel.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	45 498 391	-	-	45 498 391
Upplåtelseavgifter	17 476 115	-	-	17 476 115
Fond, yttre underhåll	1 146 434	-1 146 433	1 146 433	1 146 434
Balanserat resultat	-17 097 176	652 792	-1 146 433	-17 590 817
Årets resultat	-493 641	493 641	-1 804 923	-1 804 923
Eget kapital	46 530 122	0	-1 804 923	44 725 199

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 444 384
Årets resultat	-1 804 923
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 146 433
Totalt	-19 395 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 146 434
Balanseras i ny räkning	-18 249 306

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 498 013	6 819 074
Övriga rörelseintäkter	3	175 325	73 682
Summa rörelseintäkter		7 673 338	6 892 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 091 625	-5 617 640
Övriga externa kostnader	9	-407 410	-406 574
Personalkostnader	10	-230 641	-190 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-758 987	-753 109
Summa rörelsekostnader		-8 488 663	-6 967 751
RÖRELSERESULTAT		-815 325	-74 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73 837	12 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 063 435	-430 763
Summa finansiella poster		-989 598	-418 646
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 804 923	-493 641
ÅRETS RESULTAT		-1 804 923	-493 641

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	87 644 094	86 611 887
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 644 094	86 611 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 644 094	86 611 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		197 996	35 055
Övriga fordringar	15	3 793 859	3 344 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	53 672	50 396
Summa kortfristiga fordringar		4 045 527	3 429 712
Kassa och bank			
Kassa och bank		372 962	3 870 681
Summa kassa och bank		372 962	3 870 681
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 418 489	7 300 392
SUMMA TILLGÅNGAR		92 062 583	93 912 279

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 974 506	62 974 506
Fond för yttre underhåll		1 146 434	1 146 434
Summa bundet eget kapital		64 120 940	64 120 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 590 817	-17 097 176
Årets resultat		-1 804 923	-493 641
Summa fritt eget kapital		-19 395 741	-17 590 817
SUMMA EGET KAPITAL		44 725 199	46 530 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 965 376	13 524 683
Summa långfristiga skulder		31 965 376	13 524 683
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 524 683	32 459 376
Leverantörsskulder		635 711	383 133
Skatteskulder		353 256	338 486
Övriga kortfristiga skulder		5 321	5 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	853 037	671 158
Summa kortfristiga skulder		15 372 008	33 857 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 062 583	93 912 279

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-815 325	-74 995
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	758 987	753 109
	-56 338	678 114
Erhållen ränta	73 837	12 117
Erlagd ränta	-946 872	-413 938
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-929 373	276 293
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-174 144	-45 257
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	332 664	-145 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-770 853	85 425
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 791 194	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 791 194	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-494 000	-494 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-494 000	-494 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 056 047	-408 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 054 277	7 462 852
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 998 230	7 054 277

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Topasgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,91 - 6,6 %
Fastighetsförbättringar	4 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 472 740	4 988 995
Rabatter p-platser/garage	-520	0
Hysesintäkter bostäder	1 221 315	1 257 080
Hysesintäkter p-plats	406 767	357 221
Hysesintäkter förråd	50 100	53 700
Intäkter kabel-TV	173 352	147 985
Hyses- och avgiftsrabatt	-300	-660
Påminnelseavgift	840	0
Dröjsmålsränta	178	0
Pantsättningsavgift	3 108	14 732
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	10 394	0
Vidarefakturerade kostnader	150 849	0
Öres- och kronutjämning	-1	22
Summa	7 498 013	6 819 074

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	19 856	65 154
Försäkringsersättning	146 914	0
Återbäring försäkringsbolag	8 555	8 528
Summa	175 325	73 682

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	251 956	201 210
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 235	17 282
Larm och bevakning	1 900	0
Städning enligt avtal	170 410	167 578
Städning utöver avtal	0	38 614
Hissbesiktning	8 925	2 988
Brandskydd	0	10 585
Bevakning	0	2 026
Gårdkostnader	3 069	15 003
Gemensamma utrymmen	28 030	125 412
Serviceavtal	43 760	7 324
Förbrukningsmaterial	7 645	14 235
Summa	539 930	602 257

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	23 514
Hyreslägenheter	1 656	0
Tvättstuga	16 492	52 357
Trapphus/port/entr	0	53 925
Dörrar och lås/porttele	49 365	12 249
VVS	99 681	201 241
Ventilation	0	22 376
Elinstallationer	3 163	18 202
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 271	0
Hissar	24 176	16 074
Fasader	0	1 763
Fönster	450	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 947
Vattenskada	1 537 694	116 284
Skador/klotter/skadegörelse	1 813	0
Summa	1 735 761	521 932

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	450 000	0
Tvättstuga	114 739	1 000 374
VVS	0	62 500
Värmeanläggning	1 246 868	0
Mark/gård/utemiljö	0	687 800
Summa	1 811 607	1 750 674

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	208 124	254 261
Uppvärmning	1 043 117	974 902
Vatten	384 942	346 549
Sophämtning/renhållning	242 826	230 831
Summa	1 879 009	1 806 543

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 219	79 544
Kabel-TV	201 584	180 376
Bredband	0	564
Samfällighetsavgifter	657 528	503 042
Fastighetsskatt	180 548	172 708
Korr. fastighetsskatt	440	0
Summa	1 125 319	936 234

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 975	1 564
Tele- och datakommunikation	17 676	6 378
Revisionsarvoden extern revisor	24 000	23 563
Styrelseomkostnader	6 267	114
Fritids och trivselkostnader	352	0
Föreningskostnader	23 438	11 013
Förvaltningsarvode enl avtal	183 818	178 654
Överlåtelsekostnad	9 520	0
Pantsättningskostnad	2 625	0
Korttidsinventarier	5 339	6 579
Administration	29 286	57 951
Konsultkostnader	88 670	103 813
Bostadsrätterna Sverige	8 320	8 320
Föreningsavgifter	6 125	8 625
Summa	407 410	406 574

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	175 500	144 900
Arbetsgivaravgifter	55 141	45 528
Summa	230 641	190 428

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 063 434	430 544
Dröjsmålsränta	1	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	204
Övriga räntekostnader	0	15
Summa	1 063 435	430 763

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 113 815	95 113 815
Årets inköp	1 791 194	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 905 009	95 113 815
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 501 928	-7 748 818
Årets avskrivning	-758 987	-753 109
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 260 915	-8 501 928
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 644 094	86 611 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 357 494</i>	<i>33 357 494</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 258 000	95 258 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
Summa	150 258 000	150 258 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningar under året	1 791 194	0
Färdigställt under året	-1 791 194	0
Vid årets slut	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	392 300	392 300
Utgående anskaffningsvärde	392 300	392 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-392 300	-392 300
Utgående avskrivning	-392 300	-392 300
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	168 591	160 376
Klientmedel	0	2 128 869
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	288
Transaktionskonto	2 558 342	0
Borgo räntekonto	1 066 926	1 054 728
Summa	3 793 859	3 344 261

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet kabel-TV	53 672	50 396
Summa	53 672	50 396

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-05-22	0,65 %	13 524 683	13 524 683
Nordea	2025-04-22	3,94 %	17 385 000	17 575 000
Nordea	2025-06-02	3,94 %	14 580 376	14 884 376
Summa			45 490 059	45 984 059
Varav kortfristig del			13 524 683	32 459 376

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 020 059 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	174 386	57 823
Uppl kostnad arvoden	44 669	26 669
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 035	8 379
Förutbet hyror/avgifter	620 184	578 642
Förskottsaviserade avg/hyror	-237	-355
Summa	853 037	671 158

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 525 000	55 525 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under år 2024 har föreningen Topasgården brf planerat och budgeterat för att omvandla föreningens samtliga soprum till miljörum.

Föreningen höjde årsavgifterna med 8 % från och med 1 juni 2024 för att balansera upp intäkter kontra utgifter.

Under maj månad 2024 omförhandlades ett av föreningens lån om 13,5 mkr från dåvarande ränta på 0,65 % till en ny räntesats á 3,92 %.

Underskrifter

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

Göteborg

Youssef Ali
Ordförande

Karin Mojzis Groeger
Styrelseledamot

Mohammad Youssef
Styrelseledamot

Jean Abrahamsson
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer
Hans Jonasson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.06.2024 08:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.06.2024 08:56

DOCUMENT ID:

r1BNcyUC

ENVELOPE ID:

S14V5y_UR-r1BNcyUC

DOCUMENT NAME:

Brf Topasgården, 769616-1954 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN MOJZIS GROEGER karin.mojzis.groeger@topasgarden.se	Signed Authenticated	25.06.2024 20:12 25.06.2024 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/06) IP: 213.204.199.254
2. MOHAMMAD YOUSSEF mohammad.youssef@topasgarden.se	Signed Authenticated	25.06.2024 23:26 25.06.2024 23:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/22) IP: 213.204.199.159
3. JEAN ABRAHAMSSON youssef.ali@topasgarden.se	Signed Authenticated	26.06.2024 08:22 25.06.2024 10:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/14) IP: 94.191.138.53
4. YOUSSEF ABDULRAOUF ALI jean.abrahamsson@topasgarden.se	Signed Authenticated	26.06.2024 13:51 26.06.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/15) IP: 94.191.138.53
5. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	27.06.2024 08:04 27.06.2024 08:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 155.4.132.221

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Topasgården

Org.nr 769616-1954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Topasgården för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.06.2024 08:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.06.2024 08:56

DOCUMENT ID:

By-SNcJOIC

ENVELOPE ID:

BkxNVqk0IA-By-SNcJOIC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023_ Bostadsrättsföreningen Topasgården.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	27.06.2024 08:03 27.06.2024 08:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 155.4.132.221

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