

Årsredovisning 2023

Brf Topaslången

769616-2762



Välkommen till årsredovisningen för Brf Topaslängan

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-03-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 164:10	2007	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 61 bostadsrätter om totalt 5 418 kvm och 1 lokal om 236 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar och If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Sonia Celik	Ordförande
Mikael Nylén	Styrelseledamot
Karl Petter Lennart Björklund	Styrelseledamot
Mousa Abdul-Rahman	Styrelseledamot
Sleman Yousef	Styrelseledamot
Thobias Nylander	Styrelseledamot
Axel Glud	Suppleant
Analía Banacore	Suppleant

Firmateckning

2 personer från styrelsen

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förskolan Mumin - Renovering av fläktsystem. Reparation av fuktskador. Reparation av VVS. Brandsäkrat.
Fem Miljörum i fastigheten - Stängt samtliga sopnedkast i fastigheten. Dragit el för taggsystem till dessa rum.
Målning av dörrar och räcken på fastigheten.
Nya bänkar till utemiljön.
Nya planteringar - Gräs, blommor och träd.
Fastighetens tak - Renovering och tätning.
Renovering av badrum - Renovering och fuktsanering av badrum.

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Renovering av fastighetens fasad.
Renovering och försäljning av en hyresrätt.
Rengöring och justering av fastighetens fläktsystem.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel m.m.	Esplanad Förvaltning AB
El och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Bredband	Bahnhof AB
Entrémattor	Cws-Boco AB
Besiktning av hissar	Dekra Industrial AB
Sophämtning	Göteborgs Kommun Intraservice
VVS	Kungsbacka Rör AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Reparation tvättmaskiner m.m.	Maximal Hushållsservice AB
Renoveringar i fastigheten	MMBK AB
Ekonomisk förvaltare	NABO Group AB
Lån	Nordea Hypotek AB
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Snöröjning m.m.	Profiljärnets miljösamfällighet
Parkeringar	Profiljärnets parkeringssamfällighet
Lokalvård	Rena Relationer AB
Sophämtning/Återvinning	Renova Miljö AB
Revisor	Revisionsab Trirev
Lås, nycklar m.m.	Safeteam
Hissreparationer	Schindler Hiss AB
Taggsystem/skärmar	Torslanda Lås och Larm AB
Skötsel av utemiljö	Trädgård & Markmiljö i Väst AB
fastighetsförsäkring	If Skadeförsäkring AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Profiljärnets miljö- och parkeringssamfällighet, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar miljö och parkering.

Övrig verksamhetsinformation

Vi har bytt från Länsförsäkringar till If Skadeförsäkring AB under året 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes för boende med 15% i December 2022 och 5% i December 2023. Ett lån på 2.500 000 togs under 2023.

Förändringar i avtal

Skrivit under ett avtal med Esplanad Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 553 918	4 141 760	4 212 930	4 202 787
Resultat efter fin. poster	-5 481 025	-1 440 961	-207 517	-517 810
Soliditet (%)	47	51	52	52
Yttre fond	398 616	818 616	1 094 536	1 787 781
Taxeringsvärde	90 131 000	90 131 000	89 303 000	89 303 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	745	661	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,9	71,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 324	6 011	6 093	6 179
Skuldsättning per kvm totalyta	5 338	4 918	4 986	5 057
Sparande per kvm totalyta	0	0	133	171
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	15	17	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	125	133	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	51	49	50
Energikostnad per kvm totalyta	195	191	198	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	1,25	0,85	0,96
Räntekänslighet (%)	8,49	9,10	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	30 628 412	-	988 435	31 616 847
Upplåtelseavgifter	3 602 594	-	2 306 565	5 909 159
Fond, yttre underhåll	818 616	-	-420 000	398 616
Balanserat resultat	-4 266 217	-1 440 961	420 000	-5 287 178
Årets resultat	-1 440 961	1 440 961	-5 481 920	-5 481 920
Eget kapital	29 342 444	0	-2 186 920	27 155 524

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 287 178
Årets resultat	-5 481 920
Totalt	-10 769 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	270 393
Att från yttre fond i anspråk ta	-398 616
Balanseras i ny räkning	-10 640 875
	-10 769 098

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	4 553 918	4 141 760
Övriga rörelseintäkter	3	13 441	18 696
Summa rörelseintäkter		4 567 359	4 160 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 043 739	-4 435 104
Övriga externa kostnader	9	-372 175	-268 412
Personalkostnader	10	-140 620	-119 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 220	-395 220
Summa rörelsekostnader		-8 951 754	-5 218 715
RÖRELSERESULTAT		-4 384 395	-1 058 259
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 021	-38 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 116 651	-342 431
Summa finansiella poster		-1 096 630	-381 123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 481 025	-1 439 382
Skatt		-895	-1 579
ÅRETS RESULTAT		-5 481 920	-1 440 961

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	55 419 529	55 814 749
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 419 529	55 814 749
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 419 529	55 814 749
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 223	50 869
Övriga fordringar	14	1 669 563	36 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	199 972	207 857
Summa kortfristiga fordringar		1 924 758	295 217
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	0	1 086 300
Summa kortfristiga placeringar		0	1 086 300
Kassa och bank			
Kassa och bank		922 420	700 795
Summa kassa och bank		922 420	700 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 847 178	2 082 312
SUMMA TILLGÅNGAR		58 266 707	57 897 061

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 526 006	34 231 006
Fond för yttre underhåll		398 616	818 616
Summa bundet eget kapital		37 924 622	35 049 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 287 178	-4 266 217
Årets resultat		-5 481 920	-1 440 961
Summa fritt eget kapital		-10 769 098	-5 707 178
SUMMA EGET KAPITAL		27 155 524	29 342 444
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 425 287	27 115 000
Leverantörsskulder		835 452	641 297
Skatteskulder		5 647	3 711
Övriga kortfristiga skulder		-2 371	-1 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	847 168	795 894
Summa kortfristiga skulder		31 111 183	28 554 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 266 707	57 897 061

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 384 395	-1 058 259
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	-4 664	-19 676
Årets avskrivningar	395 220	395 220
	-3 993 839	-682 715
Erhållen ränta	5 463	206
Erlagd ränta	-1 035 244	-303 179
Betald inkomstskatt	-895	-1 579
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 024 515	-987 267
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 629 541	109 668
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	165 159	276 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 488 897	-600 601
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	1 105 522	819 676
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 105 522	819 676
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 295 000	0
Upptagna lån	3 022 500	0
Amortering av lån	-712 500	-370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 605 000	-370 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	221 626	-150 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	700 795	851 720
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	922 420	700 795

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Topaslången 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 100 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	3 467 877	2 979 936
Hysesintäkter, bostäder	641 297	697 282
Hysesintäkter, lokaler	217 284	200 208
Hysesintäkter, p-platser	225 980	262 234
Övriga intäkter	1 480	2 100
Summa	4 553 918	4 141 760

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	13 441	18 696
Summa	13 441	18 696

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	195 597	78 260
Städning	125 174	115 009
Övrigt	18 507	2 680
Besiktning och service	222 596	100 774
Mark/gård/utemiljö Planteringar	108 488	53 037
Snöskottning	0	24 584
Summa	670 361	374 344

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	77 936	0
Bostäder	396 203	750 572
Bostäder VVS	392 955	0
Lokaler	15 719	0
Tvättstuga	25 071	6 338
Soprum/miljöanläggning	58 335	0
Dörrar och lås/porttele	10 947	40 812
Övriga gemensamma utrymmen	16 434	0
VA	7 018	131 499
Ventilation	23 874	19 492
El	3 349	42 552
Hissar	61 145	7 303
Tak	69 294	0
Försäkringsärende/vattenskada	964 936	308 803
Summa	2 123 216	1 307 371

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder VVS	2 476 369	0
Tvättstuga	0	28 426
Soprum/miljöanläggning	605 560	0
VA	0	79 849
Gård/markytor	0	582 066
Summa	3 081 929	690 341

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	106 120	84 203
Uppvärmning	703 072	690 368
Vatten	265 655	279 703
Sophämtning	280 363	248 247
Summa	1 355 210	1 302 521

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 110	74 466
Bredband	186 680	194 649
Övrigt	6 344	0
Samfällighet	426 349	373 772
Fastighetsskatt	122 540	117 640
Summa	813 023	760 527

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	104 724	37 911
Förbrukningsmaterial	425	11 165
Juridiska kostnader	46 875	91 289
Revisionsarvoden	18 529	15 847
Ekonomisk förvaltning	116 324	112 200
Konsultkostnader	85 298	0
Summa	372 175	268 412

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	107 000	107 000
Sociala avgifter	33 620	12 979
Summa	140 620	119 979

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 116 651	341 983
Övriga räntekostnader	0	448
Summa	1 116 651	342 431

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 417 641	61 417 641
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 417 641	61 417 641
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 602 892	-5 207 672
Årets avskrivning	-395 220	-395 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 998 112	-5 602 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 419 529	55 814 749
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 895 727</i>	<i>21 895 727</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 707 000	54 707 000
Taxeringsvärde mark	35 424 000	35 424 000
Summa	90 131 000	90 131 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 815	10 815
Utgående anskaffningsvärde	10 815	10 815
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 815	-10 815
Utgående avskrivning	-10 815	-10 815
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	44 063	36 491
Övriga fordringar	1 625 500	0
Summa	1 669 563	36 491

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 837	85 761
Fastighetsskötsel	1 250	0
Försäkringspremier	22 135	37 906
Räntor	0	804
Bredband	53 600	53 061
Förvaltning	31 150	30 325
Summa	199 972	207 857

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering 1	0	1 105 522
Nedskrivning av kortfristig placering	0	-19 222
Summa	0	1 086 300

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-09-06	4,51 %	7 891 250	7 986 250
Nordea Hypotek	2024-09-06	4,51 %	7 868 750	7 963 750
Nordea Hypotek	2024-09-09	4,51 %	8 055 000	8 055 000
Nordea Hypotek	2024-10-07	4,51 %	3 110 000	3 110 000
Nordea Hypotek	2024-10-23	4,51 %	2 500 000	
Summa			29 425 000	27 115 000
Varav kortfristig del			29 425 000	27 115 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 962 500 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 004	19 356
El	10 557	7 000
Uppvärmning	104 965	105 622
Utgiftsräntor	134 883	53 476
Vatten	15 329	82 963
Löner	107 000	106 000
Sociala avgifter	33 620	22 635
Förutbetalda avgifter/hyror	397 810	378 842
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	847 168	795 894

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen renoverar 2 hyresrätter som skall säljas som bostadsrätter. En av bostäderna är såld med inflyttning i augusti.

Underskrifter

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

Göteborgs kommun

Karl Petter Lennart Björklund
Styrelseledamot

Mikael Nylén
Styrelseledamot

Mousa Abdul-Rahman
Styrelseledamot

Sleman Yousef
Styrelseledamot

Sonia Celik
Ordförande

Thobias Nylander
Styrelseledamot

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

Mikael Thorell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.06.2024 11:28

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.06.2024 13:26

DOCUMENT ID:

SkxvuwLdr0

ENVELOPE ID:

ryv_v8_H0-SkxvuwLdr0

DOCUMENT NAME:

Brf Topaslången, 769616-2762 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOBIA NYLANDER thobias.nylander@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 14:12 13.06.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/01/26) IP: 62.63.194.37
2. MIKAEL NYLÉN micke69@msn.com	Signed Authenticated	13.06.2024 18:06 13.06.2024 18:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/04/08) IP: 62.63.193.34
3. Sonia Celik sonni_c@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 18:07 13.06.2024 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/27) IP: 94.191.137.236
4. SLEMAN YOUSEF sleman_josef@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 18:16 13.06.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/22) IP: 62.63.194.20
5. Karl Petter Lennart Björklund Petter_k_bjorklund@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2024 21:43 13.06.2024 21:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/21) IP: 62.63.194.60
6. MOUSA ABDUL-RAHMAN rahman51@hotmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 10:32 13.06.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/13) IP: 83.191.126.138
7. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	14.06.2024 11:28 14.06.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 81.235.135.12

* 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 Brf Topaslängan, org.nr 769616-2762.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Topaslängan för år 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 Alingsås
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Topaslången för år 2023 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95  H1fPuDI_HC-ByNv_vLdSC

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.06.2024 11:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.06.2024 13:26

DOCUMENT ID:

ByNv_vLdSC

ENVELOPE ID:

H1fPuDI_HC-ByNv_vLdSC

DOCUMENT NAME:

Rev ber Topasla?ngan 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	 Signed	14.06.2024 11:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04)
mikael@trirev.se	Authenticated	14.06.2024 11:32	Low	IP: 81.235.135.12

* 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