



Välkommen till årsredovisningen för Brf Topasgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrottet 164:11	2007	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

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. Byggnadernas totalyta är 8408 kvm.

Styrelsens sammansättning

Youssef Ali	Ordförande
Aydin Akgun	Styrelseledamot
Jean Abrahamsson	Styrelseledamot/vice ordförande
Karin Mojzis Groeger	Styrelseledamot
Mohammad Youssef	Styrelseledamot

Valberedning

Sittande styrelse

Firmateckning

Firman tecknas av 2 sittande styrelsemedlemmar

Revisorer

Hans Jonasson Extern revisor Frejs revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av samtlig armatur i föreningens allmänna utrymmen till ledarmatur.
- 2024** ● Dränering och markutjämning vid uppgång Topasgatan 74 - Dränering och markutjämning vid Topasgatan 74
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 sparar medel, vilket därmed föranlett att föreningen för ändamålet ej behövde ta lån.
En gemensam värdegrund för föreningen föreligger - Ett styrdokument vilket kontinuerligt uppdateras och beaktas av styrelsen i alla beslut. Denna värdegrund styr allt arbete från styrelsens håll gentemot föreningens medlemmar.
- 2023** ● Installation av 100 solpaneler vilket kommer att täcka en stor del av föreningens elförbrukning för dess allmänna utrymmen såsom tvättstugor, uppvärmning och drift av tvättstugor, uppvärmning av svalor etc.
Värmeinjusterings av föreningens samtliga lägenheter och allmänna utrymmen vari samtliga regler till samtliga föreningens radiatorer utbytts.
- 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** ● 4 nya parkbänkar och bord har inköpts av föreningen - Ökad trivsel har skapats genom inköpande av nya parkbänkar och bord
Träbeklädnad av föreningens 4 betongmurar med infäst ledbelysning - Träbeklädnad av föreningens 4 betongmurar med tillhörande infäst ledbelysning
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. 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.

- att de funkar optimalt.
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.
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.
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.
- 2021** ● Totalrenovering av föreningens 4 hissar - Föreningens 4 hissar belägna i uppgång 69,70.80 och 81 har under året totalrenoverats.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - OVK genomförd i föreningens samtliga lägenheter samt i föreningens samtliga lokaler
- 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** ● Fasadenovering uppg. 78-81 plus gavel, baksida uppg, 69-72 - Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Alla plåtdörrar och plåtrör målades.
Fasadenovering uppg, 78, 79, 80, 81, gavel, baksida till uppg, 69 - Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Balkongfronter uppg 78 - 81 har målats.
Varm- och kallvattensystem - Backventiler installerade på samtliga stammar
- 2016** ● Tvättstugor - Färdigställt tvättstugor 77, 80, 81. Aptus- bokningssystem färdigställt i samtliga tvättstugor.
- 2015-2016** ● Okulärbesiktning av våtutrymmen och kök - Besiktning av brunnar, kranar och rör samt fuktmätning.
Tvättstugor - Renovering av tvättstugor uppg. 77, 80, 81. Nytt bokningssystem (Aptus) samt nya torkskåp.
- 2015** ● Byte av golvmattor i trapphus - Gummimattorna i entréerna byttes mot klinkers.
- 2013-2014** ● Målning, uppfräschning - Målning, byte av golvlister mm i samtliga trapphus
Belysning - Byte till led-belysning med censor i samtliga trapphus och entréer till tvättstugor.
- 2013** ● Värmetillförsel - Pga ventilbyte sker nu en automatisk justering
Ventiler i värmesystemet - 62 st ventiler i värmesystemet i kulverten är bytta till nya moderna med bra justeringsmetoder
Byte av belysning - Byte till led-belysning med censor i samtliga källare och cykelförråd

- 2012** ● Obligatorisk Ventilation Kontroll (OVK) - Ventilationkontroll på lägenheter har genomförts
- 2011-2012** ● Fasadrenovering (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

- 2025** ● Omvandlande av tidigare soprum till miljörum kommer att företas under år 2025
- 2025** ● Renovering av föreningens samtlig porttelefoni

Avtal med leverantörer

Besiktning och skötsel av föreningens 100 solpaneler	Assemblin
Besiktning och skötsel av föreningens 4 hissar	Althiss
Besiktning och skötsel av föreningens värmeinjustering	Assemblin
Besiktning och skötsel av föreningens porttelefoni samt inträde till samtliga svalar samt bokningssystem av föreningens 6 tvättstugor.	Torslanda lås
Föreningens tv - bredband	Sappa
Skötsel och reparation av föreningens tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i sex (6) tvättstugor	Maximal Hushållsservice
Städning av föreningens tretton (13) uppgångar samt städning av föreningens allmänna utrymmen - sex (6) tvättstugor, samtliga allmänna förrådsutrymmen.	Villa Line
Totalentreprenad för bl a ombyggnad av soprum till miljörum, ombyggnad av lokal uppgång 78, Ombyggnad av tvättstugor, besiktning och rivning vid eventuella vattenskador i föreningsbeståndet.	MMBK AB i Göteborg AB
Föreningens fastighetskonsult	Lizmax AB
Skötsel och besiktning av föreningens allmänna dörrar och lås.	Alexanderssons lås
Skötsel och eventuell reparation av föreningens belysning i alla allmänna utrymmen	Miljöbelysning Sweden AB
Föreningens fastighetsskötare	MBA
Föreningens ekonomiska förvaltare	SBC
Tömning av föreningens sopkärl	Kretslopp och vatten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Miljösamfälligheten och Parkeringssamfälligheten , med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar all utemiljö som är lokaliterat utanför 1 och 1/2 meter utanför föreningens mark/byggnader ingår i en Miljösamfällighet. Föreningen Topasgården brf är även medlem i en parkeringssamfällighet vilken handhar föreningens parkeringsplatser. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen omförhandlat ett (1) av föreningens tre (3) lån. För att bibehålla en god och sund ekonomi i föreningen har föreningen höjt månadsavgifterna med 7,9 % fr o m september 2024 och har höjt månadsavgifterna med ytterligare 2 % från och med 2025-01-01 och har reserverat sig mot eventuella ytterligare avgiftshöjning för nästkommande verksamhetsår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 127 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 541 903	7 498 013	6 819 074	6 618 097
Resultat efter fin. poster	-1 267 379	-1 804 923	-493 641	-1 479 908
Soliditet (%)	48	48	50	49
Yttre fond	1 146 433	1 146 434	1 146 434	1 146 434
Taxeringsvärde	150 258 000	150 258 000	150 258 000	138 237 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	837	791	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	73,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 323	6 393	6 374	6 443
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 352	5 410	5 469	5 528
Sparande per kvm totalyta, kr	86	91	239	279
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	25	30	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	124	116	120
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	46	41	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	248	195	187	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	2,33	-	-
Räntekänslighet (%)	7,55	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.

Upplysning vid förlust

Det uppvisade negativa resultatet kan härledes till ombyggnad av lokal till bostadsrätt vilket bekostats med innevarande medel. Berörd bostadsrätt kommer att försälas under våren 2025 - intäkt från denna försäljning kommer att återinvesteras i föreningen. Härtill kan eventuell förlust härledes till övriga reparationer i föreningens allmänna bestånd.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	45 498 391	-	-	45 498 391
Upplåtelseavgifter	17 476 115	-	-	17 476 115
Fond, yttre underhåll	1 146 434	-1 146 434	1 146 433	1 146 433
Balanserat resultat	-17 590 817	-658 489	-1 146 433	-19 395 740
Årets resultat	-1 804 923	1 804 923	-1 267 379	-1 267 379
Eget kapital	44 725 199	0	-1 267 379	43 457 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 249 306
Årets resultat	-1 267 379
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 146 433
Totalt	-20 663 119

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 146 433
Balanseras i ny räkning	-19 516 686

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 541 903	7 498 013
Övriga rörelseintäkter	3	21 903	175 325
Summa rörelseintäkter		7 563 806	7 673 338
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 795 195	-7 091 625
Övriga externa kostnader	9	-370 812	-407 410
Personalkostnader	10	-230 637	-230 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-841 080	-758 987
Summa rörelsekostnader		-7 237 724	-8 488 663
RÖRELSERESULTAT		326 082	-815 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 391	73 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 614 851	-1 063 435
Summa finansiella poster		-1 593 461	-989 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 267 379	-1 804 923
ÅRETS RESULTAT		-1 267 379	-1 804 923

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	86 803 014	87 644 094
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		86 803 014	87 644 094
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 803 014	87 644 094
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 309	197 996
Övriga fordringar	14	2 826 914	3 793 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	230 575	53 672
Summa kortfristiga fordringar		3 122 798	4 045 527
Kassa och bank			
Kassa och bank		378 594	372 962
Summa kassa och bank		378 594	372 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 501 392	4 418 489
SUMMA TILLGÅNGAR		90 304 406	92 062 583

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 974 506	62 974 506
Fond för yttre underhåll		1 146 433	1 146 434
Summa bundet eget kapital		64 120 939	64 120 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 395 740	-17 590 817
Årets resultat		-1 267 379	-1 804 923
Summa fritt eget kapital		-20 663 119	-19 395 741
SUMMA EGET KAPITAL		43 457 820	44 725 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	31 965 376
Summa långfristiga skulder		0	31 965 376
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 996 059	13 524 683
Leverantörsskulder		283 698	635 711
Skatteskulder		365 688	353 256
Övriga kortfristiga skulder		0	5 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 201 141	853 037
Summa kortfristiga skulder		46 846 586	15 372 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 304 406	92 062 583

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	326 082	-815 325
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	841 080	758 987
	1 167 162	-56 338
Erhållen ränta	21 391	73 837
Erlagd ränta	-1 566 928	-946 872
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-378 376	-929 373
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 042	-174 144
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-44 721	332 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-474 139	-770 853
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 791 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 791 194
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-494 000	-494 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-494 000	-494 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-968 139	-3 056 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 998 230	7 054 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 030 091	3 998 230

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 794 468	5 472 740
Rabatter p-platser/garage	0	-520
Hysesintäkter bostäder	1 220 280	1 221 315
Hysesintäkter p-plats	453 449	406 767
Hysesintäkter förråd	41 480	50 100
Intäkter kabel-TV	173 205	173 352
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-300
Påminnelseavgift	840	840
Dröjsmålsränta	57	178
Pantsättningsavgift	2 865	3 108
Överlåtelseavgift	2 866	9 191
Administrativ avgift	1 813	0
Andrahandsuthyrning	1 434	10 394
Vidarefakturerade kostnader	-150 849	150 849
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Summa	7 541 903	7 498 013

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	16 451	19 856
Försäkringsersättning	0	146 914
Återbäring försäkringsbolag	5 452	8 555
Summa	21 903	175 325

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	233 267	251 956
Fastighetsskötsel utöver avtal	131 297	24 235
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 909	0
Larm och bevakning	0	1 900
Städning enligt avtal	172 894	170 410
Städning utöver avtal	50 131	0
Hissbesiktning	9 780	8 925
Gårdkostnader	6 680	3 069
Gemensamma utrymmen	0	28 030
Serviceavtal	24 564	43 760
Förbrukningsmaterial	1 066	7 645
Summa	648 588	539 930

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	1 656
Bostadsrättslägenheter	82 909	0
Tvättstuga	22 593	16 492
Dörrar och lås/porttele	14 723	49 365
Övriga gemensamma utrymmen	15 926	0
VVS	0	99 681
Elinstallationer	0	3 163
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 271
Hissar	27 316	24 176
Fönster	0	450
Vattenskada	0	1 537 694
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 813
Summa	163 467	1 735 761

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	1 421 575	450 000
Tvättstuga	0	114 739
VVS	37 153	0
Värmeanläggning	0	1 246 868
Tak	74 000	0
Mark/gård/utemiljö	89 539	0
Summa	1 622 267	1 811 607

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	192 501	208 124
Uppvärmning	1 422 749	1 043 117
Vatten	467 336	384 942
Sophämtning/renhållning	279 933	242 826
Summa	2 362 519	1 879 009

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 984	85 219
Kabel-TV	219 787	201 584
Samfällighetsavgifter	560 443	657 528
Fastighetsskatt	185 140	180 548
Korr. fastighetsskatt	0	440
Summa	998 354	1 125 319

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	658	1 975
Tele- och datakommunikation	2 654	17 676
Juridiska åtgärder	18 400	0
Inkassokostnader	1 032	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 719	24 000
Styrelseomkostnader	0	6 267
Fritids och trivselkostnader	0	352
Föreningskostnader	30 044	23 438
Förvaltningsarvode enl avtal	191 614	183 818
Överlåtelsekostnad	2 866	9 520
Pantsättningskostnad	2 865	2 625
Korttidsinventarier	0	5 339
Administration	13 182	29 286
Konsultkostnader	67 333	88 670
Bostadsrätterna Sverige	0	8 320
Föreningsavgifter	10 445	6 125
Summa	370 812	407 410

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	175 500	175 500
Arbetsgivaravgifter	55 137	55 141
Summa	230 637	230 641

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 613 324	1 063 434
Dröjsmålsränta	604	1
Kostnadsränta skatter och avgifter	923	0
Summa	1 614 851	1 063 435

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 905 009	95 113 815
Årets inköp	0	1 791 194
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 905 009	96 905 009
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 260 915	-8 501 928
Årets avskrivning	-841 080	-758 987
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 101 995	-9 260 915
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	86 803 014	87 644 094
<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, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	392 300	392 300
Utgående anskaffningsvärde	392 300	392 300
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-392 300	-392 300
Utgående avskrivning	-392 300	-392 300
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	175 417	168 591
Transaktionskonto	1 581 197	2 558 342
Borgo räntekonto	1 070 300	1 066 926
Summa	2 826 914	3 793 859

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	107 916	0
Förutbet försäkr premier	65 963	0
Förutbet kabel-TV	56 696	53 672
Summa	230 575	53 672

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-05-22	2,80 %	13 524 683	13 524 683
Nordea	2026-04-22	2,80 %	17 195 000	17 385 000
Nordea	2026-06-02	2,80 %	14 276 376	14 580 376
Summa			44 996 059	45 490 059
Varav kortfristig del			44 996 059	13 524 683

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 526 059 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 888	0
Uppl kostn el	18 535	0
Uppl kostnad Värme	161 653	0
Uppl kostn räntor	222 309	174 386
Uppl kostn vatten	60 147	0
Uppl kostnad Sophämtning	20 409	0
Uppl kostnad arvoden	44 669	44 669
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 035	14 035
Förutbet hyror/avgifter	656 733	620 184
Förskottsaviserade avg/hyror	-237	-237
Summa	1 201 141	853 037

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 525 000	55 525 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under början av år 2025 kommer föreningen att totalrenovera fyra (4) av föreningens tidigare sju (7) soprum till miljörum för att ta ytterligare ett steg mot ett mer ekologiskt hållbart fastighetsbestånd. Föreningen kommer vidare att överse och renovera föreningens porttelefoni under nästkommande verksamhetsår.

Månadsavgifterna har höjts med 2 % 2025-01-01.

Underskrifter

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

Göteborg

Aydin Akgun
Styrelseledamot

Jean Abrahamsson
Styrelseledamot/vice ordförande

Karin Mojzis Groeger
Styrelseledamot

Mohammad Youssef
Styrelseledamot

Youssef Ali
Ordförande

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

Frejs revisorer
Hans Jonasson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 10:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 16:58

DOCUMENT ID:

H1XrsPM6kll

ENVELOPE ID:

S1HoDfayge-H1XrsPM6kll

DOCUMENT NAME:

Brf Topasgården, 769616-1954 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JEAN ABRAHAMSSON jean.abrahamsson@topasgarden.se	Signed Authenticated	28.04.2025 17:20 28.04.2025 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.200
2. AYDIN AKGÜN aydin_akgun@hotmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:56 28.04.2025 17:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.120.121.193
3. KARIN MOJZIS GROEGER karin.mojzis.groeger@topasgarden.se	Signed Authenticated	28.04.2025 18:05 28.04.2025 18:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.199.230
4. MOHAMMAD YOUSSEF mohammad.youssef@topasgarden.se	Signed Authenticated	28.04.2025 18:37 28.04.2025 18:36	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.245
5. YOUSSEF ABDULRAOUF ALI youssef.ali@topasgarden.se	Signed Authenticated	28.04.2025 21:37 28.04.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID IP: 31.193.207.2
6. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	29.04.2025 10:26 29.04.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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 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 2024 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 10:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.04.2025 16:58

DOCUMENT ID:

BybrowGTKxg

ENVELOPE ID:

H1xHiwM61xl-BybrowGTKxg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024_ Bostadsrättsföreningen Topasgården.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	 Signed	29.04.2025 10:25	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	29.04.2025 10:24	Low	IP: 80.252.209.68

* 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